
This is the **published version** of the bachelor thesis:

Segura Ruiz, Patricia; Cots Valverde, Roger, dir. El derecho a la vivienda en España : la crónica de una emergencia habitacional. 2021. 75 pag. (949 Grau en Dret)

This version is available at <https://ddd.uab.cat/record/244269>

under the terms of the  license



Universitat Autònoma de Barcelona

Facultat de Dret

Grado en Derecho

CURSO 2020-2021

TRABAJO DE FIN DE GRADO

**EL DERECHO A LA VIVIENDA
EN ESPAÑA: La crónica de una
emergencia habitacional.**

Autora: Patricia Segura Ruiz

NIU: 1498314

Director: Roger Cots Valverde

ENTREGA: 12.05.2021

Una familia sin vivienda, es una familia sin esperanza.

Miguel Ángel Segura.

RESUMEN

El presente trabajo está dedicado a realizar un análisis crítico desde una visión transversal (internacional, nacional, autonómica y local) alrededor de la emergencia habitacional en España, por tanto, demostrar las posibles carencias jurídicas en el estado comparándolo con países vecinos europeos. Por otra parte, también profundizamos en la problemática competencial, en especial a nivel autonómico y local, la lucha de los movimientos sociales y las posiciones del Tribunal Constitucional frente a la propiedad privada y el derecho a una vivienda digna.

ABSTRACT

This work aims to present a critical analysis of the housing emergency in Spain from a cross-cutting perspective (at the international, national, regional and local levels), thus demonstrating the possible legal shortcomings by comparison with neighbouring European countries. We will also delve into jurisdictional issues, especially at the regional and local levels, into the struggle of social movements and into the position of the Constitutional Court with regards to private property and the right to decent housing.

ÍNDICE

ABREVIATURAS.....	1
1. Presentación	4
BLOQUE 1. INTRODUCCIÓN	5
2. Concepto	5
2.1. Qué es y su etimología	5
3. Contexto y grandes causas de la crisis del acceso a la vivienda.....	6
BLOQUE 2. DERECHO INTERNACIONAL	8
4. Regulación de la vivienda.....	8
4.1. Textos internacionales sobre vivienda	8
4.1.1. Derecho internacional sobre el derecho a la vivienda y su jurisprudencia europea.	9
4.2. Derecho comparado.....	14
4.2.1. Derecho continental: derecho alemán	15
BLOQUE 3. DERECHO NACIONAL.....	18
4.3. Regulación y protección del derecho a la vivienda en el Estado Español	18
4.3.1. Norma normarum (Constitución Española 1978)	18
4.3.2. Derecho español, legislación estatal.....	23
4.3.3. Derecho autonómico (Cataluña).....	29
4.3.4. Derecho Local	34
BLOQUE 4: LA LUCHA Y LOS MOVIMIENTOS SOCIALES	37
5. La lucha social.....	37
5.1. Los desahucios, la ocupación y las viviendas vacías	37
5.2. La PAH: el activismo social por una vivienda digna.....	38
6. Soluciones a esta emergencia	39
7. Bibliografía	43

7.1. Jurisprudencia	49
8. Anexos	50
8.1. Anexo 1: Entrevista a Xose Lombau, activista de la PAH Granollers (fecha: 2/4/21, 52.19 min.)	50
8.2. Anexo 2: modelo de solicitud de prórroga de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual.....	64
8.3. Anexo 3: informe social que acredita el riesgo de exclusión residencial.....	65
8.4. Anexo 4: la realidad de los desahucios, artículo de periódico.	66
8.5. Anexo 5: asistencia a manifestación convocada por la PAH GRANOLLERS por un desahucio no notificado en los Juzgados de Granollers y en el Colegio de Abogados, respectivamente. Fotografías realizadas por Patricia Segura. Día 29 de abril de 2021, Granollers (Barcelona).	67
8.6. Anexo 6: Solicitud de realojamiento obligatorio en régimen de alquiler en Cataluña	69

ABREVIATURAS

AP.: Audiencia Provincial

Art.: Artículo.

Arts.: Artículos.

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch. (Código Civil Alemán).

BOE: Boletín Oficial del Estado.

BRIMO: Brigada Móvil de los Mossos d'Esquadra.

CE.: Constitución Española.

CEE: Comunidad Económica Europea.

CP: Código Penal.

Dir.: Director.

DL: Decreto Ley.

DO: Diario Oficial.

EAC: Estatuto de Autonomía de Cataluña.

Ed.: Edición.

Ed.: Editor.

Et al.: Y otros.

Etc.: Etcétera.

FD: Fundamento de Derecho.

FJ.: Fundamento Jurídico.

ILP: Iniciativa Legislativa Popular.

IMHAB: Instituto Municipal de la Vivienda y Rehabilitación de Barcelona.

INE: Instituto Nacional de Estadística

LAU: Ley de Arrendamientos Urbanos.

LEC: Ley de Enjuiciamiento Civil.

LGTBI: Lesbiana, gay, transexual, bisexual e intersexual.

Nº: Número.

Núm.: Número.

Op. Cit.: Obra citada.

p.: Página.

PAH: Plataforma de Afectados por la Hipoteca.

PIB: Producto Interior Bruto.

PIDESC: Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales.

pp.: Páginas.

PP: Partido Popular.

PSOE: Partido Socialista Obrero Español.

RDL: Real Decreto Ley.

SAP: Sentencia de la Audiencia Provincial.

(s.f.): Sin fecha.

SJPI: Sentencia de Juzgado de Primera Instancia.

S.n.: Sin nombre.

STC: Sentencia del Tribunal Constitucional.

STJUE: Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea.

STS: Sentencia del Tribunal Supremo.

TC: Tribunal Constitucional.

TS: Tribunal Supremo.

TFUE: Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea.

TJUE: Tribunal de Justicia de la Unión Europea.

TUE: Tratado de la Unión Europea.

UE: Unión Europea.

Vid.: Véase.

1. Presentación

En este proyecto trabajaremos el derecho a la vivienda a través de la esfera de la vivienda digna y de los derechos sociales como la denominación real y efectiva de éste, y la necesidad de modificar y revertir la constitucionalización de la vivienda por su evidente vulnerabilidad. En estas páginas, uno de nuestros objetivos es sostener la tesis a través de legislación y jurisprudencia que el acceso y protección a una vivienda digna es un derecho programático y vacío de contenido. Por otro lado, vamos a buscar si realmente la vivienda en el estado español es un bien de mercado a partir de la priorización de la propiedad privada, y si es un derecho transversal que condiciona el acceso a otros derechos esenciales para el ser humano¹. Por último, nos preguntaremos si los mecanismos jurídicos actuales son suficientes para reafirmar nuestra tesis, y si el derecho competencial está regulado de manera óptima entre las Administraciones Territoriales.

El trabajo estará dividido en cuatro bloques vinculados entre ellos. En el primero, presentaremos una breve introducción con el concepto de vivienda y del propio derecho, y el contexto español para situar la problemática de la legislación existente y la posición de los tribunales ante el derecho a la vivienda digna y adecuada.

En el segundo bloque, estableceremos la gran importancia de las resoluciones del Parlamento Europeo, las Directivas del Consejo Europeo y las sentencias del TJUE sobre esta materia, y de la regulación internacional genérica sobre ello. De la misma forma, relataremos lo establecido por la normativa europea sobre los principios democráticos de proximidad y subsidiariedad. Además, a través del derecho comparado podremos dilucidar que medidas o ejemplos podríamos tomar de los países vecinos europeos en materia de vivienda.

En el tercer bloque, veremos desde el prisma constitucional, autonómico y local la legislación y competencias sobre el derecho a la vivienda y como abordan la

¹ Como puede ser la pobreza energética, donde un hogar no puede o es incapaz de satisfacer sus necesidades domésticas, un gran factor en familias en exclusión residencial, y en la salud y de éstos.

emergencia habitacional, también la gran intervención y posicionamiento de los Tribunales ante esta lacra.

En el cuarto bloque, abordaremos la lucha y los movimientos sociales que critican los desahucios sin alternativa habitacional, el ausente acceso a la justicia, y la desconexión que hay de la justicia ante esta problemática.

Finalmente, como método de información y de investigación, crearemos unos anexos donde podrá disfrutarse una entrevista con un activista de la PAH Granollers, un modelo de solicitud de prórroga de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual. un informe de servicios sociales que acredita la exclusión residencial, una noticia que reivindica las realidades de las irregularidades ante las notificaciones de desahucio, una solicitud de realojamiento obligatorio en régimen de alquiler en Cataluña, y, por último, la asistencia a una manifestación multitudinaria por un desahucio frente a los Juzgados de Granollers y el Colegio de Abogados.

BLOQUE 1. INTRODUCCIÓN

2. Concepto

2.1. Qué es y su etimología

Cómo dijo Cicerón, las exposiciones ordenadas deben comenzarse por su definición. Etimológicamente, el término vivienda proviene del latín vulgar «*vivenda*», que significaba cosas con que o en que se ha de vivir.² El cual, a su vez, se origina del latín «*vivendus*» (que ha de vivirse), gerundivo de «*viv re*».

Por otro lado, la definición de la RAE, establece que la vivienda es un: *lugar cerrado y cubierto construido para ser habitado por personas*.

El derecho a la vivienda *stricto sensu*, es un derecho humano básico, es un elemento central como pilar de una vida digna, es un lugar donde las familias cubren

² *Vivienda*. (s.f.). Definición: Definición y etimología. Disponible en: <https://definiciona.com/vivienda/#etimologia> [Consultado el: 12 de abril de 2021].

y acceden a sus necesidades básicas, un lugar donde cobijarse³. El cual se encuentra regulado en declaraciones internacionales y en gran cantidad de constituciones nacionales como un derecho fundamental y exigible.

Tiene una doble dimensión⁴: se le considera como un servicio de alojamiento habitual, y a su vez, un activo de capital. Se ha denunciado que la actual crisis global de la vivienda está unida al fenómeno de su hipermercantilización⁵, es un bien extremadamente lucrativo, ya que desde una lectura liberal está generalmente basado en la propiedad privada, como en España.

Por otro lado, hay un factor clave, la vivienda digna es un término transversal, una vivienda adecuada está vinculada con la satisfacción de otras necesidades económicas y sociales de las personas.

Es un derecho subjetivo con un componente público, ya que son necesarias unas políticas públicas para que esta definición sea efectiva, y pueda unirse a la palabra «vivienda» la de «dignidad» y la de «integralidad», y no la de «desigualdad». Se necesita de unas políticas sociales por parte del Estado para frenar la consideración de la vivienda como un bien mercantilizado, y apartar su verdadero significado: el de un derecho fundamental, donde su acceso es el núcleo de lucha contra las vulnerabilidades, y no de un principio que deje un libre albedrío a las naciones y a los intereses privados sobre la gente.

3. Contexto y grandes causas de la crisis del acceso a la vivienda

Para entrar en materia, necesitamos entender la situación de vulnerabilidad social en España de esta última década. En 2021, aún nos encontramos en la

³ El *alojamiento* también es una estancia o lugar físico adecuado y sostenible, dotado con determinados medios materiales y de seguridad que brinde un ambiente tolerable y en el que la persona o las personas puedan vivir, descansar y protegerse de la intemperie o de peligros, constituye una necesidad primaria, básica y permanente de todos los seres humanos.

⁴ JIMÉNEZ ALEMAN, A. et al. (2020). PALEO MOSQUERA, N. (Ed.). "Políticas y derecho a la vivienda: Gente sin casa, casa sin gente" 1ª edición. *Capítulo 5, Un derecho no tan débil: la movilización jurídica ante la hipermercantilización de la vivienda*, pp. 137-155, p. 140. [Consultado el: 12 de abril de 2021].

⁵ Op. Cit. JIMÉNEZ ALEMAN, A. p. 139.

situación controvertida de emergencia habitacional y de ausencia de amparo a la vivienda digna. Aún seguimos padeciendo los efectos de la burbuja inmobiliaria⁶ y la crisis de la vivienda (2007), donde se tornó en un movimiento social en el célebre “15 M” (15 de mayo de 2011). La crisis española de la primera década de los 2000 va muy ligada a la vivienda en propiedad, que es la que, hasta ahora, ha sufrido más consecuencias durante estos últimos 10 años⁷.

Cómo expresa S. Nasarre Aznar⁸, una gran causa de la crisis del acceso a la vivienda ha sido “la generalización del dominio”, la promoción de compra de viviendas, con la consecuente generalización del préstamo con hipoteca, en otras palabras, la ausencia de generación de tenencias alternativas como el arrendamiento. En consecuencia, en España las políticas de vivienda reiteradas durante décadas han amparado solamente la propiedad privada (la burbuja inmobiliaria), eso consiguió que desde los años 60 han ido incrementando los precios de las viviendas, aún más desde los últimos 10 años. Y no sólo esta generalización si no también cómo expresa Ramón Máiz⁹, hay un *señorío absoluto del mercado y la desregulación, y la especulación por parte de los poderes públicos y de los intereses privados de los propietarios de solares y viviendas*.

Alrededor de 2012, por la falta de la mencionada ausencia de financiación bancaria, las entidades de crédito cedieron los préstamos hipotecarios, por consiguiente, la titularidad de éstos a fondos de inversión¹⁰, y éstos hostigando a las familias deudoras con lanzamientos hipotecarios, y también de impago del alquiler¹¹.

⁶ Y su masiva construcción pretendiendo su abaratamiento, que consiguió que después de la crisis hubiera muchas urbanizaciones y bienes inmuebles quedaran inacabados o con constructoras en quiebra.

⁷ NASARRE AZNAR, S. (2020). Los años de la Crisis de la Vivienda, Capítulo IV: *Consecuencias y reacciones a la crisis en España*, pp. 299-614. p. 299. (1era edición). *Tirant Lo Blanc*. [Consultado el 11 de abril de 2021].

⁸ NASARRE AZNAR, S. (2014) La vivienda en propiedad como causa y víctima de la crisis hipotecaria, en “Teoría y Derecho”, No. 16/2014, pp. 10-36. [Consultado el 11 de abril de 2021].

⁹ MÁIZ, R. “Capítulo 1: desigualdad, predistribución y vivienda digna”, p. 46, pp. 30-49. En JIMÉNEZ ALEMAN, A. et al. (2020). PALEO MOSQUERA, N. (Ed.). “Políticas y derecho a la vivienda: Gente sin casa, casa sin gente”, pp. 1-436. [Consultado el 11 de abril de 2021].

¹⁰ Coloquialmente nombrados como “fondos buitres”.

¹¹ A causa del poco acceso en los últimos 5 años de poder adquirir una vivienda, y el poco acceso a los créditos hipotecarios ha dado pie a que la mayoría de españoles accedan a la vivienda a través de los arrendamientos, y el mercado, por tanto, se ha inflado y tensionado en las ciudades.

Seguidamente, en el inicio de la crisis los bancos dejaron de ser financiados de manera interbancaria, esto comportó el cese de financiación bancaria a empresas, y en lo que nos interesa en esta investigación: a las familias.

Por tanto, otra gran causa clave fue el desempleo (que ha abocado a una vulnerabilidad social) y la consecuente ausencia de fondos para disponer y cumplir con sus obligaciones económicas, el sobreendeudamiento de las familias por las malas praxis bancarias (las cláusulas suelo, los intereses de demora, los vencimientos anticipados¹²...), que contribuyeron a la desvirtuación del derecho a la vivienda, entre otras muchas más causas, como la corrupción política y el “urbanismo salvaje”, la complicidad de notarios de parte, contratados por las mismas entidades de crédito, ya que no informaron en su momento a los compradores en la firma de la escritura hipotecaria sobre las cláusulas abusivas, que realizaba, por ejemplo, la ya inexistente *Caixa Catalunya*.

Señalar, por último, no sólo el problema actual de no poder acceder a una vivienda digna por un gran sector social, sino la problemática de la inflación de los alquileres; según una estadística de *Statista*¹³, el precio medio del metro² de la vivienda en Madrid por distrito en el tercer trimestre de 2020, fue de 4,400 euros por metro², un número muy alarmante, en comparación a la media de otros países.

BLOQUE 2. DERECHO INTERNACIONAL

4. Regulación de la vivienda

4.1. Textos internacionales sobre vivienda

El acceso al goce, uso y disfrute de una vivienda es un requisito fundamental para satisfacer las necesidades básicas, asimismo, mundialmente se estiman déficits muy sustanciales y urgentes a este acceso.

¹² Un tipo de cláusula abusiva.

¹³FERNÁNDEZ, R. (11 de diciembre de 2020). *Statista*. Disponible en: <https://es.statista.com/estadisticas/578401/precio-del-metro-cuadrado-de-la-vivienda-en-madrid-por-distrito/> [Consultado el 11 de abril de 2021].

Actualmente, se dispone de medios para poder erradicar esta problemática global de la falta generalizada de viviendas: la proclamación como derecho fundamental y exigible.

Los compromisos y exigencias en materia de vivienda no sólo derivan de la Constitución en el caso español, sino también de ciertos textos legislativos internacionales de los cuales España es parte, aunque sean *soft law*¹⁴, como la Declaración Universal de Derechos del Hombre de 1948: art. 25.1., el PIDESC en su art. 11, la Carta de Derechos Fundamentales de la UE en su art. 34.3...

4.1.1. Derecho internacional sobre el derecho a la vivienda y su jurisprudencia europea.

◁ La protección europea contra las cláusulas abusivas.

Directiva 93/13/CEE

Primero, para entender la importancia de las resoluciones del Parlamento Europeo o varias sentencias del TJUE debemos relacionar la precariedad de las viviendas y el estallido de la emergencia habitacional con las hipotecas y las cláusulas abusivas a las que se han enfrentado, por la cual una gran cantidad de gente que han desahuciado y la han dispuesto en una situación inhumana.

Por otro lado, en España en 2008, un 75% de la vivienda era en propiedad, la gran desprotección a los consumidores frente a los empresarios o a la banca ha sido abismal, y sabiendo además que España ha sido uno de los países europeos más afectados en la crisis del 2007/2008. Las cláusulas suelo son unos tipos de interés que fijan los bancos en el momento en el que un consumidor/usuario quiere que se le conceda una hipoteca, el mencionado índice que marca la mayoría de hipotecas a tipo variable es el Euríbor. En estas hipotecas variables los intereses que las entidades de crédito requieren son la suma del Euríbor y un porcentaje que fija la entidad o banco, el Euríbor es un índice que va fluctuando periódicamente, pero, ciertas entidades, establecieron en los contratos acordando con los clientes unos

¹⁴ Derecho no imperativo.

topes para garantizar un cobro mínimo que no estuviera sujeto a una volatilidad¹⁵. Otro tipo de cláusula suelo era el vencimiento anticipado, que ha ocasionado también muchos desahucios.

Esta posición predominante del empresario frente al consumidor provocó situaciones de abuso en las cláusulas contractuales (hipotecarias) mermando los derechos de la parte perceptiva del contrato, donde muchos ciudadanos en España y en la UE sufrieron ejecuciones hipotecarias en demasía entre 2010 y 2013.

Este atropello a los derechos de los ciudadanos se intentó paliar a nivel europeo décadas antes con la **Directiva 93/13/CEE**¹⁶, esta Directiva nació bajo los principios de armonización parcial y de mínimos¹⁷, y el de subsidiariedad¹⁸, para que los Estados Miembros tuvieran una base para afrontar esta flagrante extralimitación.

De igual o más importancia, se ha establecido a parte de la modificación mencionada en el pie del art. 8Bis por una Directiva en 2011, otra Directiva mucho más importante: la Directiva modificativa de la ya expresada: **Directiva (UE) 2019/2161**¹⁹, la cual establece la exigencia de adquisición de rango de ley en los países de la UE a más tardar la aplicación de sus normas el 28 de mayo de 2022. Esta norma exige la introducción de sanciones que sean eficaces, disuasorias y proporcionales en relación a las cláusulas abusivas.

¹⁵ Es decir, para no arriesgarse, aunque el Euríbor estuviera, por ejemplo, en 0.75 la hipoteca del usuario no podría estar menos de un 4% o de un 3% (2009 en España, dónde actualmente está en negativo), y un máximo de 21, es decir, que se aseguraban siempre un porcentaje. Es decir, las cláusulas abusivas establecen un techo y un suelo a la hora de realizar el pago de los intereses de la hipoteca.

¹⁶ Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993, sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores. La trasposición en España fue a partir de la modificación de las Condiciones Generales de la Contratación y la Ley General de defensa de consumidores, se transpuso hasta mayo de 1998.

¹⁷ BAUTISTA CALERO, J. (20 de junio de 2020). *La protección europea contra las cláusulas abusivas*. “Directiva 93/13/CEE y su integración en el marco regulatorio español”. *Estudios Institucionales*, VOL. 7, Nº 12., p.218 [pp. 205-248].

¹⁸ Estos principios se encuentran en el art. 8 de la Directiva.

¹⁹ Directiva (UE) 2019/2161 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de noviembre de 2019, por la que se modifica la Directiva 93/13/CEE del Consejo y las Directivas 98/6/CE, 2005/29/CE y 2011/83/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, en lo que atañe a la mejora de la aplicación y la modernización de las normas de protección de los consumidores de la Unión (DO de la UE L 328 de 18.12.2019, pp. 7-28).

A pesar de estas directivas, debemos observar la asentación de jurisprudencia del TJUE²⁰ sobre cláusulas abusivas, y las que se van a mencionar se basan en la Directiva 93/13/CEE. Esto connota la inutilidad de las normativas europeas en referencia a España, la gran sentencia del TJUE que ejemplificó la existencia de cláusulas “suelo” en muchas hipotecas españolas: la **sentencia del TJUE, de 14 de marzo de 2013, en el asunto C-415/11 (Mohamed Aziz)**²¹.

Posteriormente, la C obligó a las entidades de crédito españolas a devolver a los clientes todo lo cobrado de más por estas cláusulas, desde el inicio de cada contrato hipotecario²². Y una **STJUE de 9 de julio de 2020**²³, en el asunto C-452/18 que a partir de un procedimiento prejudicial dictó que ese contrato de préstamo bancario mencionado en el asunto contenía una cláusula limitadora de la variabilidad del tipo de interés²⁴ (es decir, las llamadas cláusulas “suelo”).

²⁰ Tribunal de Justicia de la Unión Europea.

²¹ Por la que se protege a los consumidores de hipotecas frente a las entidades de crédito en caso de condiciones abusivas de los contratos, pero a partir de ese momento, las cláusulas “suelo” se manifestaron de manera clara la problemática en el país y a nivel europeo sobre este aspecto. Estas cláusulas suelo son nulas de pleno derecho, esta sentencia fue un precedente en la actuación nacional frente a las cláusulas suelo. Proviene de una petición de decisión prejudicial planteada, con arreglo al art. 267 TFUE, por el Juzgado de lo Mercantil núm. 3 de Barcelona. En el punto 12 en relación al RDL 1/2007 del derecho español, en concreto el artículo 82, donde ya en esta se expresa cual es la definición de cláusula abusiva. Una sentencia análoga a la del asunto C-145/11: Morcillo contra BBVA (Sentencia del 17 de abril de 2014, asunto C-169/14), que evidenciaron los desequilibrios y los abusos del derecho hipotecario español y su incompatibilidad con la Directiva 93/13/CEE.

²² PÉREZ, R. (s.f.). “STJUE 9/7/2020, C-452/18: El TJUE señala que las renunciaciones pactadas sobre cláusulas suelo pueden ser abusivas si no cumplen los requisitos de información y transparencia”. *Abogacía Española Consejo General*. Disponible en: <https://www.abogacia.es/publicaciones/blogs/blog-de-derecho-de-los-consumidores/stjue-9-7-2020-c-452-18-el-tjue-senala-que-las-renunciaciones-pactadas-sobre-clausulas-suelo-pueden-ser-abusivas-si-no-cumplen-los-requisitos-de-informacion-y-transparencia/>. [Consultado el 18 de abril de 2021].

²³ **STJUE (Sala Cuarta) de 9 de julio de 2020, en el asunto C-452/18**, que tiene por objeto una petición de decisión prejudicial planteada, con arreglo al artículo 267 TFUE, por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 3 de Teruel, mediante auto de 26 de junio de 2018, recibido en el Tribunal de Justicia el 11 de julio de 2018, en el procedimiento entre xxx e Ibercaja Banco, S. A.

²⁴ No sólo existe esta cláusula suelo, por ejemplo: también se establece que las cláusulas de vencimiento anticipado que prevén un período inferior de tres meses son consideradas nulas. A pesar de la nulidad de estas cláusulas, en muchos casos en España aún no se ha devuelto, ya que había mucha burocracia administrativa y legal para los afectados, además de las entidades financieras poniendo muchos obstáculos. S.n. (23 abril 2019,). *¿Qué es una cláusula abusiva de hipoteca? ¿Qué tipos existen?* Legaline.es, Disponible en: <https://legaline.es/blog/que-es-una-clausula-abusiva-tipos/> [Consultado el 20 de abril de 2021]

Por último, ha habido una nueva resolución del Parlamento Europeo, de 21 de enero de 2021²⁵ sobre el acceso a una vivienda digna y asequible para todos, que ya por su propio nombre reconoce este derecho, a raíz del COVID-19²⁶.

◀ La competencia sobre vivienda.

Principio de proximidad

Hay que comprender también la problemática del derecho competencial y la relación con el principio democrático de proximidad en el ámbito habitacional, como ahondaremos más adelante a nivel autonómico y local en España, pero siguiendo en un marco internacional y europeo, el principio de proximidad se erige y basa claramente en el **art. 10.3 del TUE**²⁷. Básicamente, las decisiones, sobre todo que impliquen problemas tan básicos como el de la vivienda, sería mucho más eficaz implantar normativas más locales, más próximas a los ciudadanos. La propia Unión ampara esta posible solución, para así darle menos libertad de acción al mercado habitacional, más restricción para asegurar y crear, en el caso español, la vivienda como derecho fundamental.

Principio de subsidiariedad

En el **art. 5.3 del TUE**²⁸, trata sobre el principio de competencia, tiene como objeto proteger esta capacidad de los Estados Miembros de decisión y actuación y se deja intervenir a la Unión cuando los objetivos no puedan ser abarcados y realizados por los Estados, pero en este caso, éstos Estados Miembros europeos

²⁵ 2019/2187 (INI). Disponible en: https://www.europarl.europa.eu/doceo/document/TA-9-2021-0020_ES.html [Consultado el 20 de abril de 2021]

²⁶ Esta resolución insiste en el objetivo de este proyecto, en acoger el apoyo a soluciones de financiación para los hogares con rentas muy bajas, que haga un modelo de neutralidad de los costes de vivienda (arrendamiento, coste energético, impuestos locales...), también en esta resolución proponen que la subida de los alquileres se compense con el ahorro energético.

²⁷ *Todo ciudadano tiene derecho a participar en la vida democrática de la Unión. Las decisiones serán tomadas de la forma más abierta y próxima posible a los ciudadanos.* Tratado de la Unión Europea, 30.3.10, C 83/13.

²⁸ Art. 5.3 TUE: *En virtud del principio de subsidiariedad, en los ámbitos que no sean de su competencia exclusiva, la Unión intervendrá sólo en caso de que, y en la medida en que, los objetivos de la acción pretendida no puedan ser alcanzados de manera suficiente por los Estados miembros, ni a nivel central ni a nivel regional y local, sino que puedan alcanzarse mejor, debido a la dimensión o a los efectos de la acción pretendida, a escala de la Unión.*

tienen capacidad suficiente para resolver la problemática del acceso a la vivienda digna, como veremos en el siguiente apartado, Alemania considera la vivienda como un derecho exigible, a diferencia de España, ya que han realizado regulaciones en el alquiler²⁹.

²⁹ En definitiva, nombramos estos principios democráticos para poder justificar legislaciones menos centralizadas a nivel estatal (aunque en ésta se establezca la base) y centrarlo más a nivel autonómico y local (destacamos más éste) en su ejecución, un aspecto que debería modificarse. Como vemos, a nivel internacional y europeo instan a los estados para que resuelvan este problema de emergencia habitacional.

4.2. Derecho comparado

Antes de comenzar a desglosar la normativa española compararemos el derecho continental en relación al derecho a la vivienda, sobre todo en la vivienda y el alquiler social, no enfocándolo tanto en el aspecto de la propiedad privada, sino al derecho propiamente subjetivo de una vivienda digna, anteriormente mencionado. A falta de extensa regulación sobre el derecho a la vivienda social y digna, ahondaremos de manera extensa en este apartado para enfrentarnos a las soluciones que están planteando los países vecinos respecto a la emergencia habitacional.

Para iniciar este apartado, visualizaremos un criterio de países europeos para determinar el precio del alquiler social de 2012³⁰:

Podemos observar que en esta tabla no se encuentra España, hace que

observemos la deficiente política pública de vivienda social a lo largo de estas

Tabla 8: Criterios para la determinación del precio del alquiler social

	INGRESOS	COSTO	BASADO EN EL VALOR	RENTA FIJA (CON TECHO)	+ SUBSIDIOS PARA VIVIENDA
Austria		X			X
Bélgica	X				
Rep. Checa		X*			
Dinamarca		X			X
Finlandia		X			X
Francia		X		X*	X
Alemania	X (en parte)			X	X
Hungría		X			X
Irlanda	X				EN EL SECTOR PRIVADO
Italia	PROVEDORES PUBLICOS			PROVEDORES PRIVADOS	
Letonia				X	COSTOS DE FACTURAS
Luxemburgo	X				
Holanda	X		X		X
Polonia		X*			
Portugal	X			X	
Rumania	X			X	
Eslovaquia		X*			X
Eslovenia			X		X
Suecia***					X
Reino Unido			X****		

Fuente: *Housing Europe Review 2012, CECODHAS.*

* En viviendas subsidiadas de nueva construcción, alquiladas sin ánimo de lucro. Parte del parque municipal tiene rentas reguladas.

** Además la renta aumenta cuando el ingreso aumenta.

*** En este documento analizamos el caso de Suecia y proporcionamos detalles sobre las últimas novedades introducidas por la legislación.

**** En Inglaterra, las rentas de vivienda social se calculan en base a los ingresos locales y al precio de la vivienda. Pueden verse aumentados en función de una fórmula sobre el índice de precios al consumo.

³⁰ Universidad de Málaga. (2012) La vivienda en Andalucía. Diagnóstico, análisis y propuestas de políticas públicas para la desmercantilización de la vivienda. *Informe sobre políticas comparadas en materia de vivienda en la UE y en España: propuestas para Andalucía*, p. 36 (pp. 1-291). Disponible en: [Consultado el 8 de abril de 2021].

últimas dos décadas, ya que, por ejemplo, la propiedad privada se encuentra mucho mejor regulada en nuestro país y mucho más protegida que el derecho a una vivienda digna. El derecho continental, sobre todo el alemán, es un derecho muy positivizado y más de control.

4.2.1. Derecho continental: derecho alemán

◁ DERECHO ALEMÁN: la vivienda como un derecho, no como un bien de mercado. Gran protección al arrendatario en el sistema germánico.

Si nos enfocamos en el ámbito habitacional, en los últimos cuarenta años Alemania ha padecido una gran especulación inmobiliaria, (como la mayoría de países europeos). A comparación de España, Alemania ofrece mucha más protección al arrendatario y de regularización del mercado inmobiliario, como veremos a continuación. La tabla que se visualiza a la derecha trata del porcentaje de vivienda en alquiler en los países europeos.

En resumen, en la última década, la especulación inmobiliaria se debe al aumento demográfico, las relaciones de mercado, y al monopolio de los poderes económicos inmobiliarios³¹.

Alemania es una República Federal formada por 16 *Länder*³², por ello, hay diferentes niveles de leyes que se aplican en todo el país, o sólo en algún estado federal de Alemania.

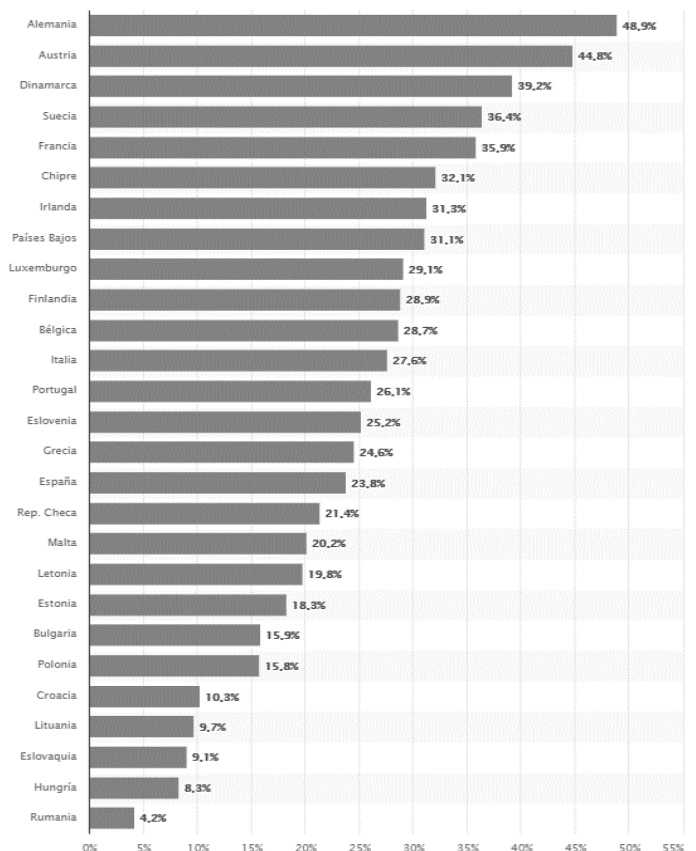
³¹ Agencia de Noticias RedAcción (17 de marzo de 2020). *Alemania: la vivienda es un derecho, no una mercancía*. ANRED. Disponible en: <https://www.anred.org/2020/03/17/alemania-la-vivienda-es-un-derecho-no-una-mercancia/> [Consultado el 29 de marzo de 2021].

³² Estados federados en alemán.

Como podemos ver en esta gráfica del *Porcentaje de población viviendo de alquiler en los países de la Unión Europea 2019, por países*³³, Alemania un 49% y España un 23%.

- Leyes de la República Federal Alemana, del Bundestag³⁴.

Para evitar que los alquileres incrementaran a precios astronómicos, el 1 de junio de 2015, se introdujo por el Gobierno federal alemán una regulación de los alquileres llamada “*Mietpreisbremse*”³⁵ (freno del alquiler), es una ley parlamentaria que podemos observar en el *Bundesgesetzblatt*³⁶, la cual ha modificado el Código Civil Alemán en cuestión de arrendamiento³⁷.



Seguidamente, encontramos que, a la práctica, la ley de freno del alquiler no funcionaba como debería, por esta razón, el gobierno alemán mejoró esta ley en enero de 2019, la mejora mencionada, como relata Max Frehner (abril 2020)³⁸ fue

³³ FERNÁNDEZ, R. (14 de enero 2021). “Porcentaje de población con vivienda en régimen de arrendamiento en la Unión Europea (EU-27) en 2019, por países”. Gráfica disponible en: <https://es.statista.com/estadisticas/610378/porcentaje-de-poblacion-viviendo-de-alquiler-en-los-paises-de-la-union-europea/> [Consultado el 5 de abril de 2021].

³⁴ Parlamento Alemán.

³⁵Ministerio federal de Justicia y Protección del Consumidor (*bundesministerium der justiz und für verbraucherschutz*). § 556d Abs. 1 BGB (Código Civil Alemán).

Disponible en alemán: https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/_556d.html [Consultado el 5 de abril de 2021]. El freno del alquiler se encuentra en la sección 556d a 556g BGB.

³⁶ Es el Portal Jurídico Federal de la República Federal Alemana, análogo al BOE español. Se encuentra en: <https://n9.ci/0y7fy/www.bgbl.de/xaver/bgbl/start.xav?start=//>

³⁷ Esta ley intenta frenar el frenético aumento de los arrendamientos en las grandes ciudades, cuyo mercado inmobiliario se encuentre tensionado.

³⁸ FREHNER, M. (1 de abril de 2020) *Los controles de alquiler simplemente explicados: esto ha estado en vigor desde 2020*. Deutsche Handwerks Zeitung. Disponible en alemán: <https://www.deutsche-handwerks-zeitung.de/uebersicht-zur-mietpreisbremse-was-sie-zum-thema-wissen-muessen/150/3093/365886> [Consultado el 6 de abril de 2021]. El arrendador debe informar de lo anterior

que: *los propietarios deben revelar por escrito la cantidad de alquiler que se solicitó al inquilino anterior sin que se les preguntara.*

De forma semejante, se ha ajustado y extendido la *Mietpreisbremse* con la Ley del 1 de abril de 2020, en ésta encontramos unos ajustes adicionales al freno del alquiler y la ampliación de éste en zonas tensionadas hasta finales de 2025³⁹.

Con el objetivo de observar si esta regularización introducida por el gobierno federal de Alemania conseguimos dilucidar a partir de una evaluación que realizó el Instituto Alemán de Investigación Económica (DIW Berlin) que ha tenido un impacto claro⁴⁰.

En conclusión, podemos ver como la ley inicial y sus actualizaciones de la República Federal en relación con el freno del alquiler, hace constar la intención de regular el mercado y de ralentizar el aumento de los arrendamientos, muy representativo del modo de relación de la población con las viviendas.

- **Leyes del estado federal de berlin (Abgeordnetenhaus von Berlin)**

La ley *Mietendeckel*:

Berlín tradicionalmente se consideraba una ciudad con arrendamientos bajos si se comparaba con el resto del Estado, pero tras recuperar su consideración de capital en los 90, los precios comenzaron a elevarse a niveles muy parecidos de grandes núcleos urbanos⁴¹.

antes de firmar el contrato. Antes de esta actualización, los arrendatarios debían relatar de manera muy extensa y especificar las infracciones de los arrendadores si el alquiler era inadmisiblemente alto.

³⁹ Ibid., las ciudades del país deberán seguirlo, aunque podrán emitir ordenanzas como establece el § 556d Abs. 1 BGB, en su último párrafo. Lo que se ha modificado en la normativa de 2020 en primer lugar, es que hasta este momento los propietarios que infringían la *Mietpreisbremse* sólo estaban obligados a reducir el alquiler a partir de la fecha que entró en vigor la ley, y los inquilinos en consecuencia no podían reclamar retrospectivamente un alquiler, en cambio, ahora los arrendatarios pueden reclamar rentas pagadas en exceso con carácter retroactivo a través de una denuncia.

⁴⁰ ÁLVAREZ, N. [@nachoalvarez_]. (23 de febrero de 2021) *La regulación de los alquileres introducida por el gobierno federal de Alemania ('Mietpreisbremse') ha tenido un impacto claro.* Hilo de Twitter. [Consultado el 5 de abril de 2021].

⁴¹ S.n. (30 de enero de 2020). *El Parlamento Berlínés para congelar y fijar un tope a alquileres.* La Vanguardia. Disponible en: <https://www.lavanguardia.com/politica/20200130/473217750109/el-parlamento-berlines-aprueba-ley-para-congelar-y-fijar-un-tope-a-alquileres.html> [Consultado el 5 de abril de 2021].

Por presión social se firmó y aprobó la Ley de tope máximo del gobierno regional Berlínés⁴² de los alquileres en junio de 2019⁴³, los precios de los alquileres de cada zona no podrán subir de cierta cantidad fijada por el índice municipal. La reducción promedio del alquiler fue de 210 euros mensuales.⁴⁴

Asimismo, la ley *Mietendeckel*⁴⁵ fija un tope al precio de la vivienda de alquiler de 9, 80 € por m² para inmuebles habitables antes de 2014⁴⁶.

El 15 de abril de 2021, el TC alemán ha considerado que el gobierno berlinés no tiene suficiente competencia para poder establecer el tope del alquiler, y ha anulado la congelación de precios y ha declarado inconstitucional esta ley federal⁴⁷, vemos similitud con, ya veremos más adelante, las posiciones del TC español frente a las competencias exclusivas.

BLOQUE 3. DERECHO NACIONAL

4.3.Regulación y protección del derecho a la vivienda en el Estado Español

4.3.1. Norma normarum (Constitución Española 1978)

La Constitución Española tiene tres bloques de derechos -del art. 10 al 55-, los cuales están divididos en tres bloques con distinto nivel de protección, en teoría por su nivel de trascendencia. Peces Barba define a los derechos fundamentales como *facultad que la norma atribuye a la persona referente a su vida, libertad,*

⁴² *Mietendeckel*

⁴³ Fue aprobada por 85 votos a favor y 64 en contra, y una abstención. “REDACCIÓN, (30 de enero de 2020). *El Parlamento Berlínés para congelar y fijar un tope a alquileres*. La Vanguardia. Disponible en: <https://www.lavanguardia.com/politica/20200130/473217750109/el-parlamento-berlines-aprueba-ley-para-congelar-y-fijar-un-tope-a-alquileres.html> [Consultado el 5 de abril de 2021].

⁴⁴ Op.cit. Agencia de Noticias RedAcción: A partir de esto, se congelan los precios durante cinco años, si se incumple este parámetro, será sancionado con una multa de 50.000 euros.

⁴⁵ *MietWoG Bln* (Ley de limitación del alquiler de viviendas en Berlín).

⁴⁶ S.n. (30 de enero de 2020). *El Parlamento Berlínés para congelar y fijar un tope a alquileres*. La Vanguardia. Disponible en: <https://www.lavanguardia.com/politica/20200130/473217750109/el-parlamento-berlines-aprueba-ley-para-congelar-y-fijar-un-tope-a-alquileres.html> [Consultado el 5 de abril de 2021].

⁴⁷ S.n. (30 de abril 2021). “El TC alemán anula la congelación de precios de alquiler en Berlín”. *Inmonews*. Disponible en: <https://cutt.ly/nBR4u6S> [Consultado el 30 de abril de 2021].

igualdad, participación política o social u otro aspecto social que afecte al desarrollo integral como persona⁴⁸.

El **art. 47 CE** considera al derecho de la vivienda digna y adecuada como un derecho constitucional:

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.⁴⁹

¿Este derecho es un derecho en realidad, o simplemente está enunciado de esta manera? Este precepto contiene un mandato que ha de informar la actuación de los poderes públicos, donde les obliga, por una parte, al despliegue de una acción administrativa prestacional, y, por otra parte, a desarrollar una normativa para cumplir el mandato constitucional⁵⁰, hay una evidente conexión entre el suelo y la vivienda⁵¹.

José M. Souvirón⁵² afirma de manera cristalina que el derecho a la vivienda es un derecho reconocido constitucionalmente, pero no un derecho fundamental, ya

⁴⁸ El derecho a la vivienda se le debería considerar igual de importante que el derecho a la vida, o el de la libertad, ya que ambos se alimentan de que una persona tenga un hogar para poder desarrollar su vida de forma digna y normal, es un derecho transversal. [VIZUETE, CANO, P. (5 de noviembre de 2018). *Tema 1: Constitución Española de 1978. Derechos y deberes fundamentales. Control judicial de la Administración. Estatuto de Autonomía de la Región de Murcia. Órganos Institucionales*. Escuela de Formación e Innovación Región de Murcia. p.7. [Consultado el 22 de abril de 2021]].

⁴⁹ A nuestro juicio, si criticamos el contenido de este artículo podemos vislumbrar que el verbo “promover” no significa “garantizar”, por su localización en el texto lo podemos considerar como una proclamación vacía y nominal, ya que no tiene las mismas garantías que tendría el derecho a la vida. El derecho a la vivienda tiene la misma consideración que el derecho a la protección de la salud, su función social no puede accionarse.

⁵⁰ Vid. **STS 18 DE FEBRERO 2002 (RJ 2002, 4826)**: “...El art.47 consagra un derecho social o de prestación que exige, consiguientemente, una intervención de Estado en la esfera social y económica”. SANCHA BECH, A., et al. (2010), *Guía práctica de la vivienda protegida en España*, La ley, Madrid, p. 19. [Consultado el 23 de abril de 2021].

⁵¹ BORGIA SORROSAL, S, et al. (2011). “La vivienda en alquiler en España: Pasado, presente y futuro de la política legislativa estatal”, *Revista Jurídica de Castilla y León*, núm. 24, p. 182. [Consultado el 23 de abril de 2021].

⁵² SOUVIRÓN MORENILLA, J., El derecho a la vivienda y su garantía pública: entre el servicio público y la protección social. VLEX. p.182. Disponible en: <https://app-vlex-com.are.uab.cat/#search/jurisdiction:ES/El+derecho+a+la+vivienda+y+su+garant%C3%ADa+p%C3%ADa>

que no está incluido en el bloque de derechos fundamentales, sino entre “los principios rectores de la política social y económica”⁵³. Esto tiene unas consecuencias: el alcance, el contenido y sobre todo las vías jurisdiccionales para la defensa del derecho a la vivienda se deja a lo que la legislación regule⁵⁴, y esto deja en una indefensión clara a los ciudadanos, ya que no se garantiza desde la norma suprema un contenido esencial intocable. El propio texto legal califica a este derecho como un simple rector, una problemática que se solucionará en un futuro, el Estado asume el compromiso de proveer de soluciones ocupacionales a los ciudadanos en la medida de sus posibilidades, como encomendado al Estado únicamente su satisfacción progresiva en el marco de las disponibilidades y recursos del Estado⁵⁵. No es exigible ante el Tribunal Constitucional ni ante ningún otro, su garantía es más ínfima, las garantías del Título III se encuentran formuladas en el art. 53.3 CE⁵⁶, no tiene las garantías del art. 53.1 ni las del 53.2, mucho más protectoras. El art. 53.3 CE matiza la eficacia obligatoria de ese y del resto de los aparentes “derechos” reconocidos en el capítulo III de su Título I, reconduciéndolos a inspirar la legislación positiva y la práctica judicial, y a ser invocables ante los tribunales ordinarios sólo “en los términos que establezcan las leyes que los desarrollen”, es decir, excluye que nazca éste del artículo directamente y sin intermediación de que los poderes públicos exijan una prestación material de vivienda, su reconocimiento y protección se deja en manos del legislador⁵⁷.

[BAblica%3A+entre+el+servicio+p%C3%BAblico+y+la+protecci%C3%B3n+social/WW/vid/712373797](https://www.boe.es/boe/2019/04/23/pa04581-01.htm) [Consultado el 23 de abril de 2021].

⁵³ Capítulo 3º, Título I, CE.

⁵⁴ En España se conecta el derecho a la vivienda (art. 47 CE) con la regulación de la utilización del suelo, lo que establece un vínculo entre la legislación sobre vivienda y la reguladora del suelo y del urbanismo, como puede ser la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU).

⁵⁵ ALCAYDE BLANES, C. (s.f.). “*El delito de usurpación pacífica de bienes inmuebles: ¿una respuesta legal adecuada?*”. p.3. Disponible en: <https://elderecho.com/wp-content/uploads/2020/11/Usurpacio%CC%81n.pdf> [Consultado el 23 de abril de 2021]. Hay

⁵⁶ Estos principios rectores actúan como fines de Estado inspiradores de la legislación y de la práctica judicial. Art. 53.3 CE: *El reconocimiento, el respeto y la protección de los principios reconocidos en el Capítulo tercero informarán la legislación positiva, la práctica judicial y la actuación de los poderes públicos. Sólo podrán ser alegados ante la Jurisdicción ordinaria de acuerdo con lo que dispongan las leyes que los desarrollen*. Por tanto, esa delegación de reconocimiento y exigibilidad legal del derecho a la vivienda digna y adecuada está vacía en nuestro ordenamiento jurídico.

⁵⁷ Por la misma razón no son derechos fundamentales los derechos del Capítulo III del Título I, a pesar de establecerse como “derechos”. Hubiera sido un contrasentido que la CE proclamase como derecho fundamental el “derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada” (art. 47) cuando lo que hace es

Podemos observar la opacidad en la forma del articulado, tanto del art. 47, como del 53.3. En la doctrina se entiende que sería más fácil no denominar el acceso a una vivienda digna como un derecho en la Constitución, sino como principio, de manera clara y evidente, y no de manera velada, porque así se entendería su intención de que no pueda interponerse ninguna acción judicial para reclamar frente a terceros este derecho⁵⁸.

Es fácil ver el desamparo constitucional y vacío de contenido, comparando las garantías que tiene, por ejemplo, el derecho individual a la propiedad privada (art. 33 CE)⁵⁹.

Tal y como expone Gálvez Montes (2001)⁶⁰, resulta evidente que el ciudadano está privado de acción para exigir al Estado ni a cualquier otro ente público el uso y disfrute de una vivienda digna y adecuada.

En la Constitución tampoco hay ninguna matización en el artículo de la importancia de las Administraciones Locales en referencia a la vivienda y en urbanismo, pudiendo ser una formulación más efectiva a nivel competencial, es demasiado ambiguo, las leyes estatales apoyadas por las autonómicas -las cuales algunas veces son declaradas inconstitucionales por falta de competencia- son las que deben dar desarrollo a este actual principio. A nuestro juicio, rechazamos de

remitir al legislador la competencia para definir el objeto, contenido y límites de ese derecho (art. 53.3). [BASTIDA, F. Villaverde, I., et al. (2004) *Teoría General de los Derechos Fundamentales en la Constitución Española de 1978*. Tecnos, Madrid. p. 33 Disponible en: <https://www.unioviado.es/constitucional/miemb/pdf/librodf.PDF> . [Consultado el 25 de abril de 2021].

⁵⁸ En sentido contrario, se ha manifestado López Ramón, para quien el art. 53.3 CE únicamente se referiría a «los principios reconocidos en el capítulo tercero», sin englobar, por tanto, los derechos reconocidos en el mismo capítulo. Con ello habría tratado el autor de conciliar la negación expresa de la acción judicial, «que vendría limitada a los principios rectores (art. 53.3) y la afirmación del derecho fundamental a la tutela judicial efectiva de “derechos e intereses legítimos” (art. 24.1), pues en otro caso habría que justificar por qué razón podría haber situaciones jurídicas definidas como “derechos” en la Constitución, pero excluidas de la tutela judicial concedida a todos los «derechos» en la misma Constitución». [LÓPEZ RAMÓN, F. (2014). El derecho subjetivo a la vivienda. En: *Revista Española de Derecho Constitucional*, 102, pp. 49-91. [Consultado el 26 de abril de 2020]].

⁵⁹ Diferenciándolo de manera definitiva con el de vivienda, éste ya se encuentra protegido desde un primer momento frente al legislador. Ya simplemente viendo el art. 33.3: establece un mecanismo de defensa frente a quien quiera infringir la propiedad privada, que es recogido por el propio CP en, por ejemplo, su art. 245.2 (delito de usurpación) para blindar y consolidar ese derecho individual, también tenemos el delito de allanamiento de morada.

⁶⁰ GÁLVEZ MONTES, F.J. (2001), “Comentario al artículo 47”, en GARRIDO FALLA (Dir.) et al., *Comentarios a la Constitución*, 3ª ed. Civitas, p. 174. [Consultado el 24 de abril de 2021].

manera completa la generalidad y ambigüedad del contenido del art. 47 CE, que crea gran dificultad a causa de la pasividad del legislador.

Por tanto, se podría considerar como un “falso derecho fundamental” ya que hay una falta de acceso a la justicia, y, por tanto, podría incurrir en la falta de derecho a la tutela judicial efectiva (art. 24 CE), y no se cumpliría la función social del derecho a la vivienda. Hay dos corrientes jurídicas que una está de acuerdo con lo expuesto, y la otra no, se trata de la corriente liberal (fundamento jurídico meta-positivo, es decir, que este derecho existe al margen y con anterioridad a la Constitución, y la corriente exclusivamente positivista, *que considera la Constitución como norma jurídica suprema, puede afirmarse que en la Constitución española todos los derechos que en ella se reconocen o son derechos fundamentales o, como se acaba de ver en relación con el Capítulo III del Título I, son meros principios rectores, aunque algunos se enuncien como derechos*)⁶¹.

4.3.1.1. ¿Derecho a la vivienda como un derecho subjetivo o un principio rector?

La postura mayoritaria rechaza caracterizar al derecho de la vivienda como un derecho subjetivo, sino como principio rector que necesita de un desarrollo normativo. El TS en la sentencia de 26 de mayo de 1987⁶² afirma que el derecho establecido por el art. 47 “*constituye tan sólo un principio informativo de la legislación que, realmente, sólo puede invocarse ante los tribunales a través de las leyes ordinarias que lo desarrollen*”. Es de máximo interés que el derecho a la vivienda sea un derecho subjetivo, donde se le pueda atribuir poderes a los sujetos de estos derechos que son los ciudadanos para poder defenderlos, que sea susceptible a una tutela judicial, un mecanismo de defensa de elevada importancia⁶³. Vulneración del art. 47 CE, y el de la dignidad (art. 10.1 CE).

⁶¹ Op. Cit. BASTIDA, F. Villaverde, I., p.33.

⁶² STS, Sala 3.ª, 3663/1987, de 26 de mayo.

⁶³ LÓPEZ RAMÓN, F. (2014): “El derecho subjetivo a la vivienda”, *Revista Española de Derecho Constitucional*, nº 102, pp. 55-56 [pp. 49-91]. Disponible en: <https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/4916270.pdf> [Consultado el 26 de abril de 2021].

Consideramos que hay una estrecha relación entre el art. 47 CE y art.10.1⁶⁴ al ser el primero un derecho social y el segundo el fundamento del orden político y de la paz social, y si no se puede exigir el primero, se está vulnerando el derecho a la dignidad -el cual sí se encuentra garantizado-, el derecho de la vivienda es inherente a la dignidad humana, si no se puede realizar ninguna acción ante los tribunales el disfrute de la vivienda⁶⁵, la dignidad del ciudadano, el libre desarrollo de su personalidad no se podrá realizar de manera efectiva.

4.3.2. Derecho español, legislación estatal.

A nivel estatal, el derecho a la vivienda no ha sido especialmente desarrollado por los legisladores a lo largo de la democracia española, se ha incidido mucho más en la normativización del suelo, en la propiedad privada, y en favorecer al <<urbanismo salvaje>>⁶⁶. Este derecho se ha ido mencionado de manera velada a través de las llamadas <<políticas de vivienda>>, como los Planes de Vivienda⁶⁷. La materia de vivienda es competencia exclusiva de las comunidades Autónomas⁶⁸, pero esta competencia tiene un vacío legal, como recoge la **STC 152/1988, de 20 de julio**⁶⁹, en el carácter económico es el legislador estatal quién tiene competencia

⁶⁴ *La dignidad de la persona, los derechos inviolables que le son inherentes, el libre desarrollo de la personalidad, el respeto a la ley y a los derechos de los demás son fundamento del orden político y de la paz social.*

⁶⁵ Op. Cit. SOUVIRÓN MORENILLA, J, p. 183: *estancia material donde, la persona desarrolla su vida diaria y sus actividades personales más íntimas y privadas, debe reunir las condiciones, intrínsecas y extrínsecas, necesarias para que la dignidad de la persona sea preservada, respetada y protegida.*

⁶⁶ La vivienda se ha enfocado desde un punto de vista conservador y liberal, donde su enfoque está vinculado directamente con el mercado privado inmobiliario. Op. Cit. JIMÉNEZ ALEMAN, A. et al. (2020). p. 112.

⁶⁷ El Plan de Vivienda 2013-2016 fue el primero netamente dedicado a la promoción de la vivienda en alquiler, tanto desde el punto de vista de la oferta como de la demanda. Ha seguido esta tendencia el Plan 2018-2021, en NASARRE AZNAR, S. (2020). *Los años de la Crisis de la Vivienda, Capítulo I: Los fundamentos de la crisis: el mercado hipotecario y la vivienda Consecuencias y reacciones a la crisis en España*, pp. 41-86. p. 60. (1era edición). Tirant Lo Blanc. [Consultado el 22 de abril de 2021].

⁶⁸ Véase art. 137 Estatuto de Autonomía de Cataluña: 1. *Corresponde a la Generalitat la competencia exclusiva en materia de vivienda, que incluye en todo caso: a) La planificación, la ordenación, la gestión, la inspección y el control de la vivienda de.*

⁶⁹ ECLI:ES:TC:1988:152 (<https://hj.tribunalconstitucional.es/HJ/es/Resolucion/Show/1093>). Según esta sentencia, es el Estado quién tiene la competencia de intervenir estatalmente en el ámbito de vivienda a raíz de que controlan las bases de la ordenación de crédito (art. 149.1.11), y por la competencia exclusiva del estado en materia de planificación y coordinación de la actividad económica (art. 149.1.13 CE), pero

de dotar presupuesto a las CCAA para poder efectuar esa competencia exclusiva., por tanto, las competencias autonómicas tienen un alcance relativo como podemos observar, ya que la mayoría de jurisprudencia del TC ante este sentido, coartan la libertad competencial y exclusiva de las comunidades basándose en el art. 149.1.13 CE, hay una consideración estatal de priorización de la economía por encima de un derecho social amparado por la CE como principio rector⁷⁰.

Al margen de la denominación de “estricta vivienda”, hay leyes sectoriales que la tratan vinculadas a las materias de urbanismo y ordenación del territorio, como la Ley sobre propiedad horizontal⁷¹, la Ley sobre Arrendamientos Urbanos, la Ley de Suelo...

Comenzaremos analizando la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en su art. 5.a) reafirma el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, aunque desde un punto de vista técnico⁷²,

En 2018, se aprobó una Ley 5/2018, de 11 de junio⁷³, que modificaba la LEC, con relación a la ocupación ilegal de viviendas⁷⁴, es un cambio del cauce

no utilizan para intervenir en este derecho el precepto constitucional del art. 47 CE, sino unos motivos económicos. Esto ha provocado una extensión desmesurada de la competencia estatal.

⁷⁰ En el mismo sentido encontramos la STC 93/2015, 14 de mayo 2015, FJ 18, donde inconstitucionaliza una norma autonómica andaluza -DL 6/2013- a raíz del art. 149.1.13, por motivo de que para el Tribunal, <<la expropiación forzosa del uso de la vivienda para atender las necesidades de alojamiento de las personas que se encuentran incursas en procedimientos de desahucio por ejecución hipotecaria, [...] procede declarar que el legislador andaluz ha ejercitado la competencia que le incumbe en materia de vivienda de un modo que menoscaba la competencia estatal ex art. 149.1.13>>. [Op. Cit. JIMÉNEZ ALEMAN, A. et al. (2020). p. 254].

⁷¹ Ley que especifica los derechos y obligaciones de los propietarios de un inmueble en una comunidad de vecinos en relación con los aspectos comunes de ésta.

⁷² [...] *concebida con arreglo al principio de diseño para todas las personas, que constituya su domicilio libre de ruido u otras inmisiones contaminantes de cualquier tipo que superen los límites máximos admitidos por la legislación aplicable y en un medio ambiente y un paisaje adecuados, a que no sea una infravivienda*. Si interpretamos el art. 4 cuando especifica que la ordenación territorial y urbanística son funciones públicas al servicio del interés general dista de la realidad viendo la mercantilización de este derecho en la actualidad, y también en el art. 3.4 *in fine*⁷², donde vuelve a hacerse una delegación normativa en referencia a que se hará efectivo el derecho a disfrutar de una vivienda digna cuando la legislación así lo diga.

⁷³ Ley 5/2018, de 11 de junio, de modificación de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, con relación a la ocupación ilegal de viviendas.

⁷⁴ La exposición de motivos deja claro que el término <<usurpación>> es un concepto penal del art. 245.2 CP y que es la última ratio que es la jurisdicción penal: *Si bien la legislación vigente permite acudir a la vía penal, articulada con frecuencia al amparo de los artículos 245.2 y concordantes del Código Penal*

procesal de la jurisdicción civil, donde ampara a los propietarios y poseedores legítimos de viviendas frente a la ocupación⁷⁵. Las reformas que ha realizado esta ley sobre la LEC⁷⁶ para que la vía que tienen estos propietarios sea más rápida a través de una demanda de recuperación de la posesión de una vivienda, son varias:

- Adición art. 150.4: dar traslado a los servicios sociales cuando se haya notificado la resolución donde está fijada la fecha de lanzamiento, si las partes han consentido hacerlo.
- Modificación del art. 250.1. 4º los afectados por una ocupación podrán pedir la inmediata recuperación de la posesión de la vivienda. Además, se decidirá por juicio verbal, es decir, un procedimiento mucho más rápido que el juicio ordinario. Y no utilizar así el art. 250.1. 2º LEC, cauce procesal denominado “desahucio por precario”⁷⁷.
- Adición art. 441.1 bis⁷⁸: podrá hacerse la notificación de desahucio a cualquier persona habitando en ella, aunque sean ignorados ocupantes⁷⁹. Además, se les da mucha más fuerza y garantías a los propietarios a que los puedan acompañar agentes de la autoridad para identificar a los ocupantes, otra vez, una reafirmación de la priorización de lo privado frente a la colectividad social vulnerable que no tiene otra salida. Y tampoco es necesaria la identificación del demandado con su nombre y apellidos.

como delito de usurpación, esta forma de tutela jurídica responde a una respuesta propia del Derecho penal, es decir, de «ultima ratio».

⁷⁵ Esta misma ley en su exposición de motivos, establece que la ocupación ilegal (la no consentida ni tolerada), no es título de acceso a la posesión de una vivienda ni se puede amparar en el artículo 47 CE, por tanto, hay una priorización, como llevamos diciendo durante todo el trabajo, de la propiedad privada frente al derecho de todos los ciudadanos de disfrutar de una vivienda digna. Diferimos de la Exposición de Motivos de esta Ley en cuanto a la no relación de la situación de vulnerabilidad económica y de exclusión residencial de considerables ciudadanos con los fenómenos de ocupación ilegal, y así perpetuar la impunidad de los grandes tenedores y las viviendas vacías.

⁷⁶ 4. *Cuando la notificación de la resolución contenga fijación de fecha para el lanzamiento de quienes ocupan una vivienda, se dará traslado a los servicios públicos competentes en materia de política social [...].*

⁷⁷ Dado que en los supuestos de ocupación ilegal de vivienda "no existe tal precario, puesto que no hay ni un uso tolerado por el propietario o titular del legítimo derecho de poseer", y como dice la **STC 39/2019, DE 28 DE FEBRERO (RTC 2019\32)** en el FJ 2, plantea un problema de “inexactitud conceptual”, pero esto simplemente conlleva a un desahucio exprés a partir del nuevo apartado.

⁷⁸ “Casos especiales en la tramitación inicial del juicio verbal”, donde se encuentra la recuperación de la posesión de la vivienda, es decir, sobre el tema de la ocupación

⁷⁹ SAP 5 de julio de 2017.

Entre otras modificaciones, pero queda clara la posición del legislador.

Es importante visibilizar el recurso de inconstitucionalidad presentado por Unidas Podemos contra la Ley 5/2018⁸⁰ y la consiguiente denegación del TC en la STC 32/2019 de este recurso, validando completamente esta Ley, y se ampara en la protección constitucional del domicilio, de la propiedad privada⁸¹ frente a todo lo demás, ya que como intenta defender esta ley el derecho mencionado, lo demás no se vulnera.

En relación con las cláusulas suelo y la sentencia del TJUE (caso Mohammed Aziz⁸²) sobre las cláusulas abusivas que realizaban las entidades de crédito en España, se estableció un RDL 1/2017, de 20 de enero, de medidas urgentes de protección a los consumidores en materia de cláusulas suelo, que tiene como objeto el establecimiento de medidas que faciliten la devolución de las cantidades indebidamente satisfechas por el consumidor a las entidades de crédito en aplicación de determinadas cláusulas suelo contenidas en contratos de préstamo o crédito garantizados con hipoteca inmobiliaria⁸³, aunque en muchos casos no ha sido posible, y otra luz en el camino: la dación en pago⁸⁴.

⁸⁰ El recurso presentado por Unidas Podemos defendía que esta Ley vulnera el derecho a la inviolabilidad del domicilio (art. 18.2 CE), en relación con los derechos a la tutela judicial efectiva (art. 24.1 CE) y a disfrutar de una vivienda digna y adecuada (art. 47 CE), así como los derechos a la defensa y a un proceso con todas las garantías (art. 24.2 CE), pero la sentencia del TC lo niega. A nuestro juicio, la defensa de la sentencia de la propiedad privada frente a la necesidad extrema y la no criminalización de la ocupación no está equilibrado.

⁸¹ FJ 5: *la protección constitucional del domicilio tiene carácter instrumental, pues defiende el ámbito en que se desarrolla la vida privada de la persona, excluido del conocimiento ajeno y de las intromisiones de terceros. Por ello, existe un nexo de unión indisoluble entre la norma que prohíbe la entrada y el registro en un domicilio sin consentimiento del titular o autorización judicial (art. 18.2 CE) y la que impone la defensa y garantía del ámbito de privacidad (art. 18.1 CE).* Estas garantías en el derecho a la vivienda no existen.

⁸² Y otros pronunciamientos judiciales en materia de cláusulas suelo y, en particular, la sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 21 de diciembre de 2016, en los asuntos acumulados C-154/15, C-307/15 y C-308/15.

⁸³ Se puede encontrar fundamentado por ejemplo en la **STC 31/2019, de 28 de febrero de 2019** (Recurso de amparo 1086-2018), juez se encuentra obligado a apreciar el eventual carácter abusivo de la cláusula de vencimiento anticipado, aunque la solicitud del deudor hipotecario se realizara transcurrido el plazo para oponerse a la ejecución. Otros casos de jurisprudencia local donde se declaran procedentes la nulidad de cláusulas abusivas de préstamos hipotecarios: **SAP Ourense núm. 19/2020 de 29 enero**. JUR 2020\103556, **SJPI Lleida núm. 214/2020 de 9 marzo**, JUR 2020\85111.

⁸⁴ La dación en pago aparece en el art. 2 del RDL 6/2012, de 9 de marzo, una de las únicas vías y salidas que se les ha dado a los propietarios bajo un préstamo hipotecario que ya no podían pagarlo, , la **AP de Girona** ha avalado la entrega de la vivienda como solución para saldar la hipoteca, al considerar que la

Con relación a la LAU, dada la importancia de los arrendamientos en la actualidad en España y la dificultad que conlleva el libre mercado de los alquileres, donde el precio es muy elevado en zonas tensionadas, esto ha conseguido que los arrendatarios estén en una gran indefensión económica y social, por ello, el RDL 7/2019 modificó el art. 9 LAU: la duración del contrato de arrendamiento⁸⁵.

A raíz de las inclemencias por la pandemia por la COVID-19, y la emergencia habitacional -entre otras urgencias-, se aprobó el Real Decreto 11/2020⁸⁶, se adoptaron ciertas medidas:

- Suspensión del procedimiento de los desahucios y los lanzamientos para hogares vulnerables sin alternativa habitacional, es decir, moratorias de 6 meses y prohibición de desahucios sin alternativa habitacional⁸⁷.
- Prórroga extraordinaria de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual cuando finalizara el período de prórroga obligatorio o el tácito del art. 9.1 LAU⁸⁸ (ver **anexo 2**: modelo de la solicitud).
- Moratoria de deuda arrendaticia de vivienda habitual en situación de vulnerabilidad económica⁸⁹.

actuación del banco de subastar la casa embargada y seguir cobrando el préstamo supone un "abuso de derecho" y un comportamiento "antisocial", el precedente que sentó jurisprudencia fue el **auto** dictado el **6 de septiembre de 2011**.. En el mismo sentido: **SAP Alicante 231/2014, de 23 de octubre de 2014, FD 2do**: *En estos casos la entidad estará obligada a aceptar la entrega del bien hipotecado quedando definitivamente cancelada la deuda.*

⁸⁵ Si los arrendadores fueran personas jurídicas, la duración mínima del contrato de arrendamiento debe ser de siete años de duración, y de cinco si son personas físicas. Esto ha hecho que se defienda más a la parte débil en el contrato, y no estar con una constante incertidumbre.

⁸⁶ Por el gobierno confluído por el PSOE y Unidas Podemos El BOE del 1 de abril de 2020 publica el RDL 11/2020, de 31 de marzo, *por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19.*

⁸⁷ Se suspendieron los procedimientos de desahucios derivados de los contratos de arrendamiento de vivienda, a causa de los efectos derivados del COVID-19 por los que la persona arrendataria se encuentre en una situación de vulnerabilidad social o económica sobrevenida, por un plazo máximo de 6 meses desde la entrada en vigor de este RDL en el BOE, esto es, desde el 2 de abril hasta el 2 de octubre de 2020 [Iberley. (1 abril de 2020). S.n. *Medidas extraordinarias en materia de alquiler y desahucios por el COVID-19.* Disponible en: <https://www.iberley.es/noticias/medidas-extraordinarias-materia-alquiler-desahucios-covid-19-30147> . [Consultado el 26 de abril de 2021].

⁸⁸ Previa solicitud del arrendatario.

⁸⁹ Art. 1 del RDL 11/2020: 1. *Una vez levantada la suspensión de todos los términos y plazos procesales por la finalización del estado de alarma, en la tramitación del procedimiento de desahucio regulado en la Ley de Enjuiciamiento Civil, derivado de contratos de arrendamiento de vivienda sujetos a la LAU, en los que la persona arrendataria acredite ante el Juzgado encontrarse en una situación de vulnerabilidad social o económica sobrevenida como consecuencia de los efectos de la expansión del COVID-19,* í + "*

Además de un Plan Estatal de vivienda que establece unas ayudas al alquiler como consecuencia del impacto económico y social del COVID-19, tengan problemas transitorios para atender al pago parcial o total del alquiler y encajen en los supuestos de vulnerabilidad económica y social sobrevenida que se definan y que incluirán en todo caso, y como mínimo, las situaciones definidas en el artículo 5 del presente real Decreto-ley⁹⁰.

Este RDL ha renovado sus efectos hasta 9 de mayo de 2021 con otro RDL 1/2021, de 19 de enero. Esta moratoria se ha prorrogado hasta agosto de este año (RDL 8/2021, de 4 de mayo). Y además se podrán suspender los desahucios por la vía penal, no solo la civil planteada por el RDL 11/2020.

Hay que remarcar que este decreto no es efectivo en la realidad, ya que aún con la moratoria, ha habido lanzamientos y desahucios, donde aún seguimos bajo un Estado de Alarma (abril 2021)⁹¹. Con las leyes estatales actuales se favorece a la impunidad, y la posición del Tribunal Constitucional de priorización de derechos y de competencias exclusivas está a la orden del día.

Desde los movimientos sociales se demanda y exige una Ley que garantice el Derecho a la vivienda, y en 2021 han propuesto una iniciativa ante la inminente

iniciará una suspensión extraordinaria del acto de lanzamiento. por un periodo máximo hasta el 31 de enero de 2021."

⁹⁰ Ibid.

⁹¹ Análisis jurisprudencial: la mayoría de Salas de alguna manera no utilizan este decreto Covid-19 y no suspenden lanzamientos, alegando las circunstancias siguientes, la más importante y la más reiterada la segunda sentencia: la **SAP Girona 38/2021, 26 de enero de 2021, (FD 2do)** establece que no se le otorga a la parte recurrente la prórroga del contrato de arrendamiento porque ya sabía antes de la promulgación de este decreto que no se iba a prorrogar el contrato más allá de enero de 2020. Además de ello, aunque se aplicara esta normativa del Covid-19, la arrendataria ya conocía que no se prorrogaría más el contrato desde el día 29 de enero de 2020), y *aunque se aceptara esa prórroga por la mencionada moratoria el plazo máximo de seis meses de prórroga extraordinaria establecido en el artículo 2 del RDL 11/2020 ya habría expirado (01/06/2020 - 01/12/2020)*].

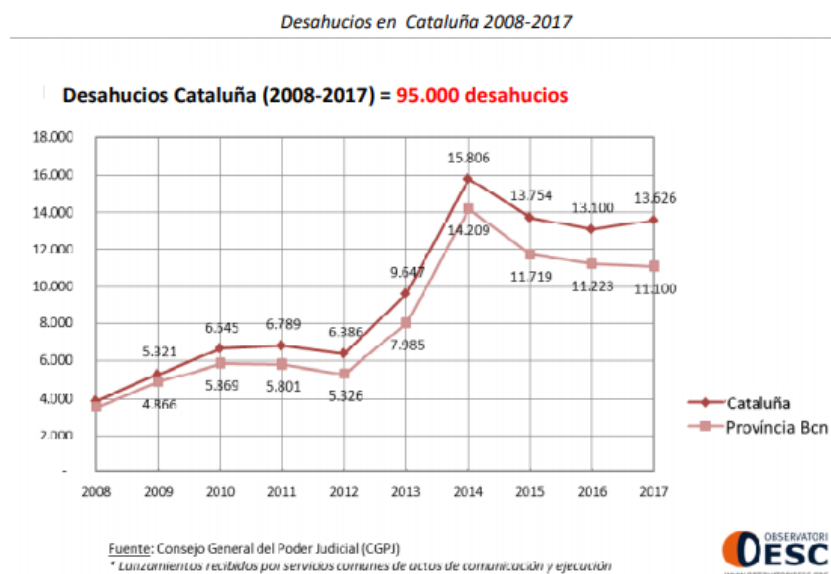
Y también muchas Salas alegan que si la situación de vulnerabilidad social de los arrendatarios de una residencia habitual (aunque esté probada por un informe de los servicios sociales) es previa a la pandemia de Covid-19, el proceso de desahucio no se suspenderá, motivo que deja en indefensión a los ciudadanos: **SAP Zaragoza 84/2021, 26 enero de 2021, FD 2do**: *No duda la Sala de que la arrendataria se encuentre en la situación de vulnerabilidad social invocada, pero esta es previa a la declaración del Estado de Alarma por la crisis sanitaria del COVID 19*. En el mismo sentido denegatorio, la **SAP Madrid 381/2020, 26 de noviembre de 2020**. Este RDL, por tanto, no parece muy efectivo, ya que sólo abarca a una pequeña parte de los afectados por la pobreza habitacional.

ley de Vivienda anunciada por el PSOE que regule el alquiler en las zonas tensionadas, y no su regulación de manera colateral, vacía, aunque a nivel autonómico, al ser una supuesta <<competencia exclusiva>> se ha intentado regular más, con los impedimentos que mencionaremos en el posterior apartado.

4.3.3. Derecho autonómico (Cataluña)

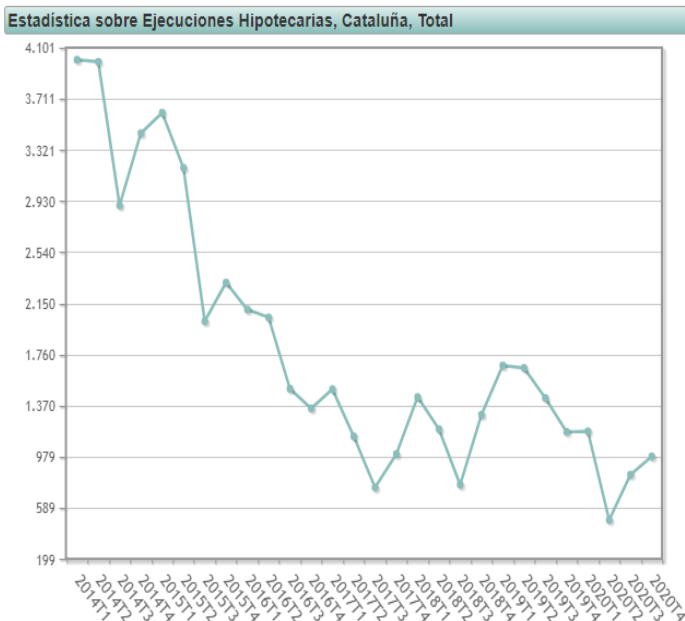
Las CCAA tienen atribuidas de manera exclusiva en materia de vivienda, en concreto en Cataluña aparece como competencia exclusiva en el art. 137 y art. 26 EAC.

Esta Comunidad es una de las más avanzadas respecto a un intento de blindar el derecho a la vivienda. Hay una emergencia habitacional latente en Cataluña, especialmente en el campo del alquiler, esto se puede reafirmar viendo la siguiente gráfica:

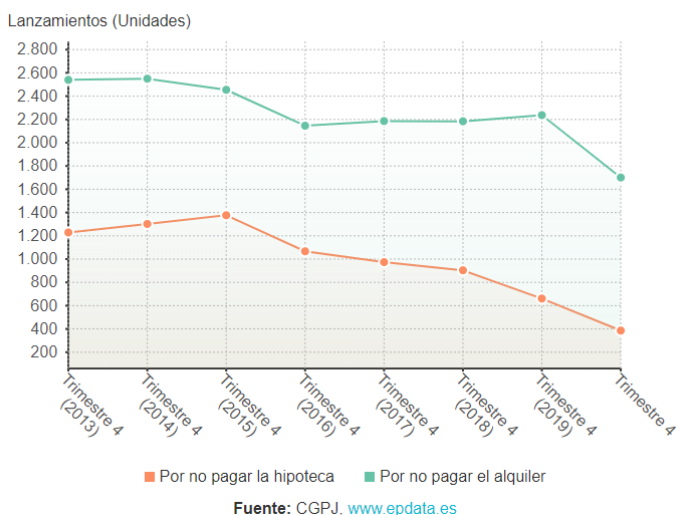


95.000 desahucios en la Comunidad hasta 2017, donde muchos de ellos se focalizan en el área metropolitana de Barcelona, 9.500 anuales.

Según el INE⁹², vemos que los desahucios por ejecuciones hipotecarias han bajado, pero también hay que tener en cuenta que el mercado del alquiler está en el alza, y por su alto coste el impago de arrendamientos también, ya que hay muy poco acceso a vivienda en propiedad por el alto coste de los inmuebles:



Desahucios por no pagar el alquiler o la hipoteca en Cataluña



Como relata muy bien en la entrevista (anexo núm. 1) Xose Lombau, los desahucios actualmente son más mayoritarios en relación al impago del alquiler, lo podemos corroborar con una estadística realizada por Epdata⁹³:

⁹² Disponible tabla de desahucios de viviendas con ejecución hipotecaria desde 2014 hasta finales de 2020: <https://www.ine.es/jaxiT3/Datos.htm?t=7712#!tabs-grafico>, en total ha habido de este tipo de lanzamientos, según esta fuente, 50927 desahucios.

⁹³ En el período 2013-2019, hubo 17.999 desahucios por impago del alquiler en Cataluña. Disponible la tabla actualizada 14 abril 2021 en: <https://www.epdata.es/datos/desahucios-estadisticas-datos-graficos-cgpj/228/cataluna/297>

Se han intentado adoptar y articular medidas para garantizar este derecho subjetivo⁹⁴ y erradicar esta problemática desde Cataluña, y es reafirmante su intención legisladora en este ámbito el Estatuto de Autonomía, en concreto en su artículo 26 y 137⁹⁵. Asimismo, el art. 5 EAC establece que toda persona tiene derecho a vivir libres de situaciones de explotación y maltrato, algo que conlleva la falta de vivienda digna, sobreendeudamiento y la pobreza energética. También hay, por otro lado:

- La **Ley 18/2007**, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda. Esta ley se creó para darle a la propiedad su función social⁹⁶, como expresa en su Preámbulo, por el fracaso hasta el momento de las políticas de vivienda adoptadas, incluso incide en la exclusión residencial. Su objetivo es regular el derecho a la vivienda y que toda persona pueda acceder a una vivienda digna -planteando la rehabilitación y conservación como garantía del derecho a la vivienda, art. 29⁹⁷- haciendo este derecho como accesible, y establece competencias a nivel autonómico y municipal⁹⁸.
- **Ley 24/2015**, de 29 de julio, de medidas urgentes para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda y la pobreza energética. Es una ILP iniciada sobre todo por la PAH. En su art. 5 implementan medidas para evitar los desahucios,

⁹⁴ El TC en varias sentencias ha reafirmado que, aunque haya Estatutos que establezcan como derecho subjetivo el acceso a una vivienda digna y adecuada para todos no es un derecho subjetivo, sino un derecho “estatutario”: véase **SSTC 247 y 249/2007 y 31/2010**.

⁹⁵ El derecho a la vivienda está amparado en el art. 26 EAC (LO 6/2006, de 19 de julio): *Las personas que no disponen de los recursos suficientes tienen derecho a acceder a una vivienda digna, para lo cual los poderes públicos deben establecer por ley un sistema de medidas que garantice este derecho*. Por tanto, hay esta intención legisladora de garantizar un techo a todas las personas vulnerables.

⁹⁶ Preámbulo, parte II.

⁹⁷ A nuestro juicio, esto no es suficiente, ya que necesitamos medidas más claras y más dotación presupuestaria.

⁹⁸ Como métodos para paliar este vacío legal, ya que a nivel estatal no había nada que amparara este derecho, analizamos la ley rápidamente para ver sus implantaciones: primero esta Ley introdujo que cada municipio ha de realizar un plan Local de “habitatge” (art. 14), donde estos deben recoger propuestas y compromisos sobre la vivienda. Otra idea para frenar al mercado privado fue que para destinar el uso de una vivienda como turístico debe obtener una licencia especial, la prohibición de sobreprecio de las viviendas de protección oficial (art. 84), sistemas de prestaciones del pago del alquiler (art. 72) y muy importante le da una herramienta al municipio para que pueda expropiar viviendas por derecho de tanteo y retracto, para las personas en situación de exclusión residencial puedan tener un techo, aunque tiene unos requisitos concretos (art. 15).

obligatoriedad de ofrecer un alquiler social al inquilino en desahucio por impago de renta o al propietario en ejecución hipotecaria en caso de impago de hipoteca, antes de interponer la demanda judicial correspondiente por el incumplimiento⁹⁹ (normalmente fondos de inversión, ya que muchas deudas hipotecarias se vendieron a estas personas jurídicas) están obligados a ofrecer una propuesta de alquiler social y se permite gracias a esta ley las expropiaciones de las viviendas vacías¹⁰⁰. Además, en su art. 6 establece una serie de medidas para evitar los cortes en el suministro de agua, luz y gas en unidades familiares en situación de riesgo de exclusión residencial -art. 5.10-, una de estas medidas es que haya un protocolo obligado de comunicación a los servicios sociales y de intervención de estos previamente a un corte de estos suministros.

- Novedades de los DL 17/2019 y 1/2020:

El DL **17/2019**¹⁰¹ su art. 2.1 modificaba la definición de “vivienda vacía” del art. 3 d) de la Ley 18/2007, del derecho a la vivienda, así como las consecuencias

⁹⁹ *Novedades del Decreto Ley 17/2019, de 23 de diciembre de medidas urgentes de acceso a la vivienda de Cataluña en materia de alquiler social* (1 de enero de 2020), *Sandinabogados*. Disponible en: <https://www.sandinabogados.com/novedades-del-decreto-ley-17-2019-de-23-de-diciembre-de-medidas-urgentes-de-acceso-a-la-vivienda-de-cataluna-en-materia-de-alquiler-social/> [Consultado el 1 de mayo de 2021].

¹⁰⁰ Como expresa MOREU CARBONELL, la vivienda vacía es un problema urbano, económico, social y ambiental en España. La ocupación ilegal, la “turistificación” del parque de viviendas, el *mobbing* inmobiliario o la gentrificación son problemas relacionados con el exceso de pisos desocupados. [Op. Cit. JIMÉNEZ ALEMAN, A. et al. p. 185]. Según datos el INE, en España hay 3.500.000 viviendas vacías, lo que representa un 13,7% del total del parque de viviendas. De ellas, la mayoría están en perfecto estado y sólo un 14,9% en situación deficiente, mala o ruinosa. El 32% de las viviendas vacías se construyeron durante el período 1991-2011. [Ibid. p.183] Por tanto, la liberación de este parque de viviendas desocupadas por parte de los fondos de inversión (es decir, “fondos buitres” especialmente estas personas jurídicas) como BUDMAC, Divariant, la SAREB...-, aliviaría mucho más la situación de emergencia, además, según el INE: La vivienda vacía, es una *vivienda familiar que se considera desocupada o vacía cuando no es la residencia habitual de ninguna persona ni es utilizada de forma estacional, periódica o esporádica por nadie*. [Disponible en: <https://www.ine.es/DEFine/es/concepto.htm?c=4850&op=30256&p=2&n=20>]. El legislador estatal no define la vivienda vacía, salvo aisladas referencias en la legislación fiscal, pero sí concreta el concepto de “residencia habitual” como “*la que constituya el domicilio de la persona que la ocupa durante un período superior a 183 días al año*” (art. 2.3 TRLS’2015). Otro aspecto sería que una vivienda vacía sigue generando costes, tales como los gastos de comunidad, mantenimiento, electricidad, primas de seguro, impuestos, etc., que en principio corresponden a su propietario. [Ibid. p. 197].

¹⁰¹ Decreto-ley del Gobierno de la Generalitat de Cataluña 17/2019, de 23 de diciembre, de medidas urgentes para mejorar el acceso a la vivienda (en su conjunto).

derivadas del mismo, obligaba a otorgar el alquiler social a todos aquellos procedimientos judiciales en tramitación (impago de alquiler y ejecuciones hipotecarias) de antes de diciembre de 2019. Establece el concepto de Grandes tenedores de viviendas¹⁰², modificaba la definición de vivienda vacía de la Ley 18/2007, nuevos plazos de duración de los contratos de alquiler social, y la obligación de destinar a vivienda de protección edificaciones en suelo urbano¹⁰³. El DL 1/2020 tiene un artículo único que elimina la ocupación sin título de la vivienda y la pendencia de un litigio sobre su posesión como causas justificadoras de desocupación¹⁰⁴.

No cabe entrar mucho en ellos, ya que se presentó un recurso de inconstitucionalidad por el PP, donde el TC suspendió los efectos de estos dos decretos-leyes en la **STC 13/2019¹⁰⁵, 31 de enero de 2019**. Es muy significativa su declaración de inconstitucionalidad¹⁰⁶ por el aspecto competencial, ya que los dos decretos fueron declarados nulos en su conjunto porque regulan materias vedadas a los decretos-leyes, al afectar al derecho de la propiedad privada -rebasan los límites materiales señalados¹⁰⁷.

- **Ley 11/2020:** limitación del precio del alquiler en Cataluña bajo el índice de referencia, afectará a los nuevos contratos y a los que renueven, en concreto en el Área Metropolitana de Barcelona. Esta Ley crea un precedente de limitar el alquiler en zonas tensionadas en toda España.

¹⁰² Tener en su propiedad más de 15 viviendas.

¹⁰³ La obligación de destinar a vivienda de protección edificaciones en suelo urbano consolidado del art. 13.2 del Decreto-ley 17/2019 supone una nueva carga urbanística no prevista en el texto refundido de la Ley del suelo y rehabilitación urbana (Antecedente primero de la STC 13/2019).

¹⁰⁴ Según el TC infringe competencias exclusivas del Estado en materia de legislación procesal (art. 149.1.6 CE).

¹⁰⁵ Se basa también en la **STC 93/2015**, sobre el decreto ley andaluz 6/2013, de medidas para asegurar el cumplimiento de la Función Social de la Vivienda, **FJ 13**.

¹⁰⁶ La eterna priorización de un derecho amparado en el Título I CE, la propiedad privada, frente al derecho social y ciertamente subjetivo de la vivienda -aunque en España no sea así, diferimos-.

¹⁰⁷ El Decreto-ley 17/2019 es inconstitucional y nulo en su conjunto porque regula materias vedadas a los decretos-leyes, en concreto “afecta” al derecho de propiedad en un sentido proscrito por los arts. 86.1 CE y 64.1 EAC. [Antecedente primero, letra c)].

4.3.4. Derecho Local

Los ayuntamientos tienen competencias propias en una serie de materias establecidas por la legislación de régimen local, ya mencionado en el apartado anterior. Las leyes de régimen local establecen que los ayuntamientos tienen competencias en materia de urbanismo, en promoción y gestión de la vivienda, además que los ayuntamientos deben establecer un Plan de Vivienda.¹⁰⁸

Los servicios sociales municipales gracias a la **Ley 12/2007** pueden intervenir en situaciones de vulnerabilidad social y falta de vivienda, concretamente en el art. 7, por ello, el protocolo para probar que una familia se encuentra en una situación de exclusión social se tramita ante ellos, en concreto, con la “Oficina d’habitatge”¹⁰⁹ (ver anexo 3: informe social que acredita de vulnerabilidad social). Muchos ayuntamientos en su política sobre vivienda no acogen medidas sociales¹¹⁰ para paliar el problema de los desahucios y, sobre todo, las alternativas habitacionales.

¹⁰⁸ Al tratarse de competencias propias los ayuntamientos las ejercen en régimen de autonomía y bajo su responsabilidad, sin perjuicio de las competencias de coordinación y programación que sobre la materia tengan asignadas otras administraciones.

¹⁰⁹ GRAU I FONTANALS. (Seminari a la facultat de Dret, a l’assignatura de Dret Local: “Taller pràctic. Vulnerabilitat social i gestió de les meses d’emergència locals”. *U g o k p c t k " f ø c e v w c n k v | c e k » " r locals, Matinals Prat de la Riba.* p.5. pp. 1-13. Disponible en: https://e-aules.uab.cat/2020-21/pluginfile.php/1147244/mod_folder/content/0/4.%20Vulnerabilitat%20social%20i%20meses%20emerg%C3%A8ncies.pdf?forcedownload=1. [Consultado el 27 de abril de 2021]. En relación a esto, la “C i g p e k c " f ø J c d k v” gestió de les meses d’emergència locals. Estas mesas son un órgano colegiado técnico de la agencia mencionada, competente en la valoración de las situaciones de vulnerabilidad y de emergencia económica y social de las personas en riesgo de exclusión residencial, atendidas y presentadas por los servicios sociales básicos municipales (Resolución TES/987/2019, de 15 de abril, por la cual se publica el Reglamento de la Mesa de Valoración de situaciones d’emergències econòmiques i socials de Catalunya). Para poder acceder a esta Mesa se tienen que cumplir los requisitos del art. 3.1 del Reglamento. Esta mesa intenta negociar con los Grandes Tenedores para poder obtener una alternativa habitacional para las familias en esta mencionada exclusión apuntadas a la mesa, pero la propia Directora Operativa en este seminario dijo que no eran lo suficientemente efectivos, ya que hay una lista de espera de realojamiento de meses, y que hay una gran responsabilidad en el legislador de cambiarlo. Se encargan tanto a nivel local como a nivel autonómico al realojamiento, como el programa “reallotjem”, o el “60-40”.

¹¹⁰ En el Plan de Actuación Municipal de Granollers de 2021, han redactado un proyecto de construcción de 17 viviendas de alquiler social en la Font Verda una medida tan ínfima en comparación a todos los afectados que hay en la ciudad. [S.n. (12 de marzo de 2021)]. “El Plan de Actuación Municipal de Granollers para 2021 incluye más de 9,7 millones de euros de inversión”. *Revistadelvalles*. Disponible en: <https://revistadelvalles.es/2021/03/12/el-plan-de-actuacion-municipal-de-granollers-para-2021-incluye-mas-de-97-millones-de-euros-de-inversion/> [Consultado el 1 de mayo de 2021]].

Hay que remarcar que a nivel municipal no se le da mucha competencia cuando es el nivel más próximo al ciudadano, un ejemplo de esta competencia establecer unos objetivos y el poder de expropiar por derecho de tanteo y retracto sobre algunas viviendas para convertirlas en vivienda pública. Debemos comentar el caso del municipio de Barcelona, que ha sentado un precedente innovador en relación a la vivienda pública y social a nivel español, ya que exprime al máximo las herramientas legales y competenciales que se les da a los municipios:

- Desde el ayuntamiento de Barcelona, han garantizado el acceso a la vivienda social, mediante el IMHAB¹¹¹, donde mantiene el compromiso de impulsar un parque de vivienda social de calidad y asequible para el ciudadano que se encuentre en una emergencia habitacional. A nivel municipal, para sentar un gran precedente, están en proceso de construcción una gran cantidad de vivienda social, por ejemplo, han licitado la construcción de 238 pisos públicos en Glòries¹¹².
- Desde el área de Derechos Sociales, Justicia Global, feminismos y LGTBI, se creó el Plan por el Derecho a la Vivienda de Barcelona 2016-2025¹¹³ de un coste de 2.973 Millones¹¹⁴. Las acciones concretas de este plan recogen 59 actuaciones, en las que destacan:
 - ◁ La creación de un observatorio de la vivienda que fijará un precio de alquiler recomendado para cada barrio con el objetivo de evitar precios abusivos.
 - ◁ Ayudas para pagar el alquiler y para la rehabilitación de viviendas.
 - ◁ Construir un total de 8.854 pisos, el 80% de los cuales se destinarán al alquiler, a lo largo de los próximos diez años.

¹¹¹ Instituto Municipal de la Vivienda y Rehabilitación de Barcelona.

¹¹² SANCHO BARCELONA, J. (30 marzo 2021). “Barcelona licita la construcción de 238 pisos públicos en Glòries”. *La Vanguardia*. Disponible en: <https://www.lavanguardia.com/local/barcelona/20210330/6617637/barcelona-licita-construccion-238-pisos-publicos-glories.html> [Consultado el 2 de mayo de 2021].

¹¹³ S.n. (abril 2018) “Plan por el Derecho a la Vivienda de Barcelona 2016-2025”. pp. 1-86. Disponible en: https://habitatge.barcelona/sites/default/files/qh21_h_esp.pdf [Consultado el 2 de mayo de 2021].

¹¹⁴ Aprobado por el Plenario del Ayuntamiento de Barcelona el 27 de enero de 2017. Con este plan intentan garantizar la función social de vivienda y avanzar en la construcción de un servicio público que esté a la altura de otros países europeos. Se basa en cuatro ejes de actuación para crear un servicio público unificado: prevenir y atender la emergencia habitacional, garantizar el buen uso de la vivienda, ampliar el número de pisos asequibles, promoción de la vivienda social y rehabilitar el parque existente.

- ◁ Mediación en casos de impago y sanciones a los grandes tenedores de vivienda, si no ofrecen una alternativa de vivienda y garantía de realojamiento.
- ◁ Adaptación de la vivienda y de la ciudad a las personas mayores.
- ◁ Las oficinas de vivienda apuestan por un modelo “de proximidad”, este plan refuerza su papel, que actúan como mecanismos de información, acompañamiento y mediación para evitar situaciones de riesgo, pérdida de la vivienda y desahucios¹¹⁵.

En definitiva, aunque a nivel municipal se intenten desarrollar medidas y sea el más efectivo por el principio de proximidad, hay una falta competencial, ya no sólo a este nivel, sino que no existen casi competencias sobre el acceso a la vivienda digna en general, la competencia municipal es mucho más técnica a nivel de urbanismo, de construcción de vivienda privada, no hay esa concienciación social, salvo en algunos municipios que pueden llegar a tener una dotación presupuestaria, como Barcelona, y que sí buscan esa innovación y rebajar el techo del alquiler.

¹¹⁵ S.n. (4 de diciembre de 2016). “Así es el plan de vivienda 2016-2025 del ayuntamiento de Barcelona”. *Apinoticias*. Disponible en: <https://www.api.cat/noticias/asi-es-el-plan-de-vivienda-2016-2025-del-ayuntamiento-de-barcelona/> [Consultado el 3 de mayo de 2021].

BLOQUE 4: LA LUCHA Y LOS MOVIMIENTOS SOCIALES

5. La lucha social

5.1. Los desahucios, la ocupación y las viviendas vacías

Al menos ha habido **1.001.593 desahucios**¹¹⁶ en España desde 2008 hasta 2019,

EJECUCIONES HIPOTECARIAS presentadas por TSJ Juzgados de Primera Instancia e Instrucción															
E. Hipotecas en todo el ESTADO	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019		Total periodo [2007-2018]+[2019]
													[1º tr.]	[2º tr.]	
	25.943	58.666	93.319	93.636	77.854	91.622	82.688	80.785	68.165	48.410	30.094	27.404	3.892	2.470	778.606 + 12.419 = 791.025

LANZAMIENTOS															
LANZAMIENTOS en todo el ESTADO	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019		Total periodo [2008-2012]+ [2013-2018]+ [2019]	
													[1º tr.]		[2º tr.]
						67.189	68.091	67.359	63.037	60.754	59.671		13.399	9.177	575.000 + 386.101 + 40.492 = 1.001.593
Lanzamientos aproximado este periodo: 550.000 (Sin datos completos)						386.101						40.492			

LANZAMIENTOS DESGLOSADOS EN EL PERÍODO 2013-2019													
	2008-2012 (datos incompletos CGPJ)	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019		Total periodo			
	400.000	25.811 (38,42%)	28.877 (42,41%)	29.225 (43,29%)	26.397 (41,88%)	22.330 (36,75%)	18.945 (31,75%)	[1º tr.] - 4.361 (27,90%)	[2º tr.] - 3.806 (25,79%)	400.000 + 151.885 + 10.673 = 562.558			
POR EJECUCIONES HIPOTECARIA													
POR ALQUILERES	2008-2012 (ausencia datos CGPJ) 160.000	38.141 (56,77%)	36.044 (52,94%)	35.677 (52,97%)	34.193 (54,24%)	35.666 (62,49%)	37.283 (62,49%)	[1º tr.] - 10.224 (63,71%)	[2º tr.] - 9.802 (68,15%)	160.000 + 217.006 + 26.962 = 403.968			
POR OTROS (Ocupación, etc...)	2008-2012 (ausencia datos CGPJ) 15.000	3.227 (4,82%)	3.170 (4,66%)	2.497 (3,65%)	2.447 (3,80%)	2.758 (4,54%)	3.441 (5,76%)	[1º tr.] - 994 (6,39%)	[2º tr.] - 1.148 (7,78%)	15.000 + 17.510 + 2.857 = 35.367			
Totales	570.000				386.101					1.001.593			

Elaboración propia de la PAH en base a proyección particular y los datos Consejo General del Poder Judicial- Efecto de la Crisis en los juzgados judiciales <http://www.consejogeneral.org/portal/tema/22-12-2019>

los movimientos sociales han luchado por conseguir una nueva ley estatal que prohíba los lanzamientos sin una alternativa habitacional, como hacen en otros países, como Francia. Al margen de la legislación y la jurisprudencia las tres claves de la emergencia habitacional enmarcadas en el título del apartado están correlacionadas, aunque la Ley 5/2018 y el TC expresen lo contrario. Vemos observando la realidad que los mecanismos no están funcionando, ya que se han seguido haciendo lanzamientos y desahucios a familias, estén en situación de ocupación, en alquiler, o en propiedad. Muchas de las familias a las que desahucian son monoparentales o con menores. Aún con el Decreto que suspende los desahucios por la Covid-19 han seguido habiendo lanzamientos por ocupaciones, y

¹¹⁶ Visualizar la Tabla realizada por la PAH (Plataforma de Afectados por la Hipoteca) a partir de los datos del CGPJ. Resulta sencillo apreciar que el acto de desalojo forzoso de un inmueble encuentra resistencia en los derechos a la intimidad personal y familiar (art. 18.1 CE); la inviolabilidad del domicilio (art. 18.2 CE); y, en supuestos especialmente tensos, incluso en el derecho a la integridad física y moral (art. 15 CE). [ALCAYDE BLANES, C. (20 noviembre de 2020). “El delito de usurpación pacífica de bienes inmuebles: ¿una respuesta legal adecuada?”. *Elderecho.com*. Disponible en: <https://elderecho.com/el-delito-de-usurpacion-pacifica-de-bienes-inmuebles-una-respuesta-legal-adecuada> [Consultado el: 3 de mayo de 2021].

además criminalizando y marginalizando a los vulnerables que usurpan en viviendas vacías (está penado como delito), -y en muy pocos casos allanamientos de morada, más penado aún, aunque quieran hacer creer los medios lo contrario-¹¹⁷, alegando que no es suficiente motivo la situación de vulnerabilidad social para usurpar un inmueble propiedad de un tercero¹¹⁸.

5.2. La PAH: el activismo social por una vivienda digna

Como método de campo de investigación y para ahondar en la realidad realicé una entrevista muy satisfactoria a un activista de la PAH Granollers (ver anexo 1), Xose Lombau, el cual me explicó que desde la plataforma a veces se hace muy complicada su labor¹¹⁹, ya que considera que hay poco contacto entre el seno judicial (abogados, procuradores y jueces) con los afectados, no son próximos a la ciudadanía. También me relató que ya no hay, al menos en Granollers, casi ningún desahucio por ejecución hipotecaria, ahora la mayoría son por impago del alquiler y suelen ser estas viviendas de fondos de inversión como Divariant.

A nivel legislación, su punto de vista es que debía cambiarse la Constitución, pero que no fuera una norma meramente nominativa, sino que estuviera dotada a partir de leyes estatales, autonómicas y medidas municipales que hiciera que esta lacra y vulneración de un derecho actualmente programático desapareciera, además de una buena dotación presupuestaria. Asimismo, también

¹¹⁷ La diferencia entre usurpación y allanamiento de morada es clara: en ésta última es cuando una persona ocupa un inmueble que es usado por su propietario, en cambio, cuando es usurpación no, es una vivienda vacía.

¹¹⁸ Hay una posibilidad de eximir la criminalización del delito penal de usurpación: la eximente de estado de necesidad (art. 20.5 CP), aunque su interpretación jurisprudencial es muy restrictiva y priorizan la propiedad privada, como vemos en la sentencia siguiente: SAP Madrid 154/2015, 2 de marzo de 2015, FJ 3º. En sentido contrario: SAP Madrid 677/2016, de 14 diciembre. JUR 2017/13944. F.2.

¹¹⁹ La Plataforma de Afectados por la Hipoteca es una asociación nacional totalmente gratuita donde sus propios miembros son activistas solidarios o afectados que llevan desde 2009 luchando por una Ley que ampare este derecho y lo garantice. Su labor y sus campañas llevan desde la dación en pago, mociones en los ayuntamientos, la campaña “Stop Desahucios”, acciones de negociación y presión con entidades financieras, coordinación y comunicación con el propietario, la ILP Hipotecaria, la Obra social, la ILP 24/2015, la iniciativa de Ley de vivienda PAH... Desde aquí, por tanto, Asisten a los afectados, intentan paralizar desahucios y reivindicar la necesidad de una vivienda digna, social y adecuada. También podemos encontrar otras plataformas como el *Sindicat de Llogaters* que luchan por esa limitación del alquiler.

mencionó el gran avance de Cataluña y del municipio de Barcelona en materia de vivienda social. Hablamos también del municipio de Granollers, donde sus medidas son muy precarias en cuanto a la pobreza habitacional, y muy protector con el empresario.

En definitiva, exige una Ley de Vivienda que sea un primer paso para poder reivindicar y exigir este derecho judicialmente, y no sea un tema que va balanceándose a lo largo de los años sin ninguna solución.

6. Soluciones a esta emergencia

Estableceremos una hipotética lista de cambios para solucionar en nuestro ordenamiento jurídico la emergencia habitacional, para hacer efectivo este derecho:

- § Primero, modificar el art. 47 CE, para que se le añada al bloque de derechos fundamentales del Título I y se le considere como un derecho fundamental, y se garantice, por tanto, el acceso a la justicia del derecho a una vivienda, sobre todo a las personas físicas.
- § Ley de vivienda efectiva que garantice que, en caso de desahucio, alternativa habitacional.
- § Incrementar el gasto para vivienda pública, proponemos un 1,5% del PIB, ya que en 2019 el gasto público en vivienda fue sólo un 0,1%¹²⁰, muy lejos de los estándares europeos.
- § Establecer leyes estatales y autonómicas que doten a los municipios de mas potestades y presupuestos por el principio de proximidad.
- § Construcción de parques de vivienda social a nivel municipal.
- § Más expropiaciones de viviendas por derecho de retracto y tanteo a nivel municipal.
- § No priorización por los Tribunales de la propiedad privada frente al derecho a la vivienda.

¹²⁰ SALVADOR, BARCELONA, R. (8 noviembre 2019). “El gasto público en vivienda ha caído un 80% en diez años”. *La Vanguardia*. Disponible en: <https://www.lavanguardia.com/economia/20191108/471448506175/gasto-publico-vivienda-datos-espana.html> [Consultado el 2 de mayo de 2021].

- § Prohibir la vivienda vacía, el abuso de las entidades financieras.
- § Cambiar el valor catastral (catastro, precio bajo, y mercado alto).

7. Conclusiones:

¿La vivienda en España dejará de ser un bien de mercado anteponiéndose a la emergencia habitacional?

A lo largo de esta pequeña investigación sobre si el derecho a la vivienda en España es una crónica de emergencia habitacional, hemos podido comprobar de primera mano, la hipermercantilización de la vivienda, y la ausencia de normativa y de justiciabilidad, al no establecerse como derecho fundamental el derecho a la vivienda, y, por consiguiente, la ausencia de unos protocolos de medidas cautelares, como una alternativa habitacional cuando se vaya a sufrir un desahucio.

Podemos afirmar rotundamente la tesis establecida en el trabajo y confirmar las premisas con los resultados obtenidos observando la legislación, el derecho comparado, y la posición jurisprudencial. Estos son nuestros resultados vinculados a nuestros objetivos:

1. Eterna priorización de la propiedad privada frente al derecho social del acceso y protección a una vivienda digna (vertiente), fundamentándonos, en la consideración de él como un principio rector y no un derecho, en el desamparo constitucional, la legislación actual y en el evidente posicionamiento en la misma dirección del Tribunal Constitucional en sus declaraciones de inconstitucionalidad y de los demás tribunales
2. Incoherencia en el articulado de la legislación, donde promueven la delegación de competencias en el desarrollo de este derecho, pero dentro de unos límites, ya que el Tribunal Constitucional cuando se intenta realizar normativa que regule la vivienda a nivel autonómico las deniegan y las dejan sin efecto por atribución de su competencia exclusiva en planificación económica.
3. La falta de coordinación de la justicia y de las Administraciones territoriales en referencia a las familias vulnerables a la espera de una vivienda de las

mesas de emergencia mencionadas, ya que no se suspenden los procedimientos civiles ni penales para que estas personas puedan acceder a una alternativa habitacional, y al final esto genera una indefensión y agrava el problema. Si se establecieran medidas para incrementar las viviendas sociales y aminorar las viviendas vacías la justicia no estaría en la tesitura de escoger entre el mercado privado y la economía frente a las necesidades sociales.

4. La criminalización y marginalización de la pobreza habitacional (usurpación y allanamiento de morada) y la relación de las tres claves que se solucionarían unas a otras: recuperar viviendas vacías, conseguir una alternativa habitacional y paralizar los desahucios.
5. La evidencia de lo que se está realizando en el municipio de Barcelona denota que aún con las insuficientes herramientas y dotación presupuestaria pueden efectuarse medidas para paliar esta emergencia desde un prisma de proximidad, como avala la propia normativa europea.
6. Tanto políticamente y jurídicamente no se ha tenido en cuenta la inyección de capital público para el saneamiento de las cajas de ahorros con más de 60mil millones de euros desprendiéndose de hipotecas tóxicas a favor de fondos buitres que son los que en estos momentos tienen el mayor parque de vivienda, donde sólo se han podido recuperar 5 mil millones, ahí ya se denota la constante pasividad del legislador. Y, en consecuencia, es uno de los motivos que tensiona el mercado de alquiler pues muchas de estas viviendas no están en el mercado creando más demanda que oferta. Después de los datos aportados, parece que estamos ante otra burbuja inmobiliaria.

España debería observar los logros de los países vecinos en relación al control del alquiler, y a los no desahucios sin realojamiento, sin contar que forma parte del mismo sistema de derecho continental. Debería de haber una movilización jurídica para enfrentarse a la hipermercantilización de la vivienda, desacreditar la visión de que es un bien de mercado.

A nivel europeo, como vemos, hay una intención y unos marcos para poder preservar el acceso a la vivienda como algo para todos, un derecho, al fin y al cabo,

pero luego están las “otras intenciones” de los Estados en exigir ese derecho y blindarlo.

Para que la vivienda pueda ser reconocida y reclamada a nivel judicial se necesita su reconocimiento como derecho fundamental, una ley que desarrolle y delegue competencias y mecanismos efectivos, por los cuales después de interponer una acción para poder reivindicar este derecho pueda llevarse a la realidad.

Por otra parte, en cuanto a las limitaciones del trabajo realizado, por no haber leyes concluyentes hay muchas normativas sesgadas y esparcidas que ha conllevado que nos haya costado relacionar conceptos, además, al ser un ámbito tan de actualidad, se van realizando parches que dificultan más la comprensión y que no solucionan el problema. Además, por la situación de la pandemia no hemos podido realizar más entrevistas, o por falta de transparencia de entidades financieras cuando intentamos ponernos en contacto para poder ver su punto de vista. Las posibles líneas futuras de investigación, se encuentran a la espera de la nueva Ley de Vivienda promovida por el gobierno de coalición de PSOE y Unidas Podemos, y en ahondar más en las soluciones planteadas en este proyecto.

7. Bibliografía

- ◁ Agencia de Noticias RedAcción (17 de marzo de 2020). *Alemania: la vivienda es un derecho, no una mercancía*. ANRED. Disponible en: <https://www.anred.org/2020/03/17/alemania-la-vivienda-es-un-derecho-no-una-mercancia/> [Consultado el 29 de marzo de 2021].
- ◁ ALCAYDE BLANES, C. (s.f.). “*El delito de usurpación pacífica de bienes inmuebles: ¿una respuesta legal adecuada?*”. p.3. Disponible en: <https://elderecho.com/wp-content/uploads/2020/11/Usurpacio%CC%81n.pdf> [Consultado el 23 de abril de 2021].
- ◁ Alemania. Ley Mietpreisbremse, 31 de mayo de 2015 (§ 556d BGB).
- ◁ ÁLVAREZ, N. [@nachoalvarez_]. (23 de febrero de 2021) *La regulación de los alquileres introducida por el gobierno federal de Alemania ('Mietpreisbremse') ha tenido un impacto claro*. Hilo de Twitter. [Consultado el 5 de abril de 2021].
- ◁ BASTIDA, F. Villaverde, I., et al. (2004) *Teoría General de los Derechos Fundamentales en la Constitución Española de 1978*. Tecnos, Madrid. p. 33 Disponible en: <https://www.unioviedo.es/constitucional/miemb/pdf/librodf.PDF> . [Consultado el 25 de abril de 2021].
- ◁ BAUTISTA CALERO, J. (20 de junio de 2020). *La protección europea contra las cláusulas abusivas*. “Directiva 93/13/CEE y su integración en el marco regulatorio español”. *Estudios Institucionales*, VOL. 7, Nº 12., p.218 [pp. 205-248].
- ◁ Berlín. Ley Mietendeckel, 23 de febrero de 2020.
- ◁ BGB: Bürgerliches Gesetzbuch. (Código Civil Alemán).
- ◁ BORGIA SORROSAL, S, et al. (2011). “La vivienda en alquiler en España: Pasado, presente y futuro de la política legislativa estatal”, *Revista Jurídica de Castilla y León*, núm. 24, p. 182. [Consultado el 23 de abril de 2021].
- ◁ Cataluña. Decreto Ley 1/2020, de 21 de enero, por el que se modifica el Decreto-ley 17/2019, de 23 de diciembre, de medidas urgentes para mejorar el acceso a la vivienda.

- ◁ Cataluña. Decreto Ley 17/2019, de 23 de diciembre de medidas urgentes de acceso a la vivienda de Cataluña en materia de alquiler social (1 de enero de 2020).
- ◁ Cataluña. Ley 11/2020, de 18 de septiembre, de medidas urgentes en materia de contención de rentas en los contratos de arrendamiento de vivienda y de modificación de la Ley 18/2007, de la Ley 24/2015 y de la Ley 4/2016, relativas a la protección del derecho a la vivienda.
- ◁ Cataluña. Ley 12/2007, de 11 de octubre, de Servicios Sociales
- ◁ Cataluña. Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda.
- ◁ Cataluña. Ley 24/2015, de 29 de julio, de medidas urgentes para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda y la pobreza energética.
- ◁ Código Penal, LO 10/1995, de 23 de noviembre.
- ◁ Constitución Española. Boletín Oficial del Estado, 29 de diciembre de 1978, núm. 311, pp. 29313 a 29424.
- ◁ Directiva (UE) 2019/2161 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de noviembre de 2019, por la que se modifica la Directiva 93/13/CEE del Consejo
- ◁ Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993, sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores
- ◁ Directivas 98/6/CE, 2005/29/CE y 2011/83/UE del Parlamento Europeo y del Consejo.
- ◁ Disponible tabla de desahucios de viviendas con ejecución hipotecaria desde 2014 hasta finales de 2020:
<https://www.ine.es/jaxiT3/Datos.htm?t=7712#!tabs-grafico>
- ◁ En el período 2013-2019, hubo 17.999 desahucios por impago del alquiler en Cataluña. Disponible la tabla actualizada 14 abril 2021 en:
<https://www.epdata.es/datos/desahucios-estadisticas-datos-graficos-cgpi/228/cataluna/297>
- ◁ España. Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.
- ◁ España. Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.
- ◁ España. Ley 5/2018, de 11 de junio, de modificación de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, con relación a la ocupación ilegal de viviendas.

- ◁ España. Real Decreto-ley 1/2017, de 20 de enero, de medidas urgentes de protección a los consumidores en materia de cláusulas suelo.
- ◁ España. Real Decreto-ley 1/2021, de 19 de enero, de protección de los consumidores y usuarios frente a situaciones de vulnerabilidad social y económica.
- ◁ España. Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19.
- ◁ España. Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos.
- ◁ España. Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos.
- ◁ España. Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.
- ◁ España. Real Decreto-ley 8/2021, de 4 de mayo, por el que se adoptan medidas urgentes en el orden sanitario, social y jurisdiccional, a aplicar tras la finalización de la vigencia del estado de alarma declarado por el Real Decreto 926/2020, de 25 de octubre, por el que se declara el estado de alarma para contener la propagación de infecciones causadas por el SARS-CoV-2.
- ◁ Estatuto de Autonomía de Cataluña, LO 6/2006, de 19 de julio.
- ◁ FERNÁNDEZ, R. (11 de diciembre de 2020). Statista. Disponible en: <https://es.statista.com/estadisticas/578401/precio-del-metro-cuadrado-de-la-vivienda-en-madrid-por-distrito/> [Consultado el 11 de abril de 2021].
- ◁ FERNÁNDEZ, R. (14 de enero 2021). “Porcentaje de población con vivienda en régimen de arrendamiento en la Unión Europea (EU-27) en 2019, por países”. Statista. Gráfica disponible en: <https://es.statista.com/estadisticas/610378/porcentaje-de-poblacion-viviendo-de-alquiler-en-los-paises-de-la-union-europea/> [Consultado el 5 de abril de 2021].
- ◁ FREHNER, M. (1 de abril de 2020) *Los controles de alquiler simplemente explicados: esto ha estado en vigor desde 2020*. Deutsche Handwerks Zeitung. Disponible en alemán: <https://www.deutsche-handwerks->

zeitung.de/uebersicht-zur-mietpreisbremse-was-sie-zum-thema-wissen-muessen/150/3093/365886 [Consultado el 6 de abril de 2021].

- ◁ GÁLVEZ MONTES, F.J. (2001), “Comentario al artículo 47”, en GARRIDO FALLA (Dir.) et al., *Comentarios a la Constitución*, 3ª ed. Civitas, p. 174. [Consultado el 24 de abril de 2021].
- ◁ GRAU I FONTANALS. Seminari a la facultat de Dret, a l’assignatura de Dret Local: *V c n n g t " r t « e v k e 0 " X w n p g t c d k n k v c v " u q e k c n locals*. Seminari d’actualització per a electes locals, Matinals Prat de la Ribera. p.5. pp. 1-13. Disponible en: https://e-aules.uab.cat/2020-21/pluginfile.php/1147244/mod_folder/content/0/4.%20Vulnerabilitat%20social%20i%20meses%20emerg%C3%A8ncies.pdf?forcedownload=1. [Consultado el 27 de abril de 2021].
- ◁ JIMÉNEZ ALEMAN, A. et al. (2020). PALEO MOSQUERA, N. (Ed.). “Políticas y derecho a la vivienda: Gente sin casa, casa sin gente”. 1era edición. Tirant Lo Blanc. *Capítulo 5, Un derecho no tan débil: la movilización jurídica ante la hipermercantilización de la vivienda*, pp. 137-155. p. 140. [Consultado el: 12 de abril de 2021].
- ◁ LÓPEZ RAMÓN, F. (2014): “El derecho subjetivo a la vivienda”, *Revista Española de Derecho Constitucional*, nº 102, pp. 55-56 [pp. 49-91]. Disponible en: <https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/4916270.pdf> [Consultado el 26 de abril de 2021].
- ◁ MÁIZ, R. “Capítulo 1: desigualdad, predistribución y vivienda digna”, p. 46, pp. 30-49. En JIMÉNEZ ALEMAN, A. et al. (2020). PALEO MOSQUERA, N. (Ed.). *Políticas y derecho a la vivienda: Gente sin casa, casa sin gente*, pp. 1-436. [Consultado el 11 de abril de 2021].
- ◁ NASARRE AZNAR, S. (2014), *La vivienda en propiedad como causa y víctima de la crisis hipotecaria*, en “Teoría y Derecho”, No. 16/2014, pp. 10-36. [Consultado el 11 de abril de 2021].
- ◁ NASARRE AZNAR, S. (2020). Los años de la Crisis de la Vivienda, Capítulo IV: *Consecuencias y reacciones a la crisis en España*, pp. 299-614. p. 299. (1era edición). Tirant Lo Blanc. [Consultado el 11 de abril de 2021].

- ◁ NASARRE AZNAR, S. (2020). Los años de la Crisis de la Vivienda, *Capítulo I: Los fundamentos de la crisis: el mercado hipotecario y la vivienda Consecuencias y reacciones a la crisis en España*, pp. 41-86. p. 60. (1era edición). Tirant Lo Blanc. [Consultado el 22 de abril de 2021].
- ◁ REDACCIÓN, (30 de enero de 2020). *El Parlamento Berlínés para congelar y fijar un tope a alquileres*. La Vanguardia. Disponible en: <https://www.lavanguardia.com/politica/20200130/473217750109/el-parlamento-berlines-aprueba-ley-para-congelar-y-fijar-un-tope-a-alquileres.html> [Consultado el 5 de abril de 2021].
- ◁ Resolución TES/987/2019, de 15 de abril, per la cual se publica el Reglamento de la Mesa de Valoración de situaciones de emergencias económicas y sociales de Cataluña.
- ◁ S.n. (12 de marzo de 2021). “El Plan de Actuación Municipal de Granollers para 2021 incluye más de 9,7 millones de euros de inversión”. *Revistadelvalles*. Disponible en: <https://revistadelvalles.es/2021/03/12/el-plan-de-actuacion-municipal-de-granollers-para-2021-incluye-mas-de-97-millones-de-euros-de-inversion/> [Consultado el 1 de mayo de 2021]
- ◁ S.n. (30 de enero de 2020). *El Parlamento Berlínés para congelar y fijar un tope a alquileres*. La Vanguardia. Disponible en: <https://www.lavanguardia.com/politica/20200130/473217750109/el-parlamento-berlines-aprueba-ley-para-congelar-y-fijar-un-tope-a-alquileres.html> [Consultado el 5 de abril de 2021].
- ◁ *S.n. Medidas extraordinarias en materia de alquiler y desahucios por el COVID-19*. Disponible en: <https://www.iberley.es/noticias/medidas-extraordinarias-materia-alquiler-desahucios-covid-19-30147>. [Consultado el 26 de abril de 2021].
- ◁ S.n. Novedades del Decreto Ley 17/2019, de 23 de diciembre de medidas urgentes de acceso a la vivienda de Cataluña en materia de alquiler social (1 de enero de 2020), Sandinabogados. Disponible en: <https://www.sandinabogados.com/novedades-del-decreto-ley-17-2019-de-23-de-diciembre-de-medidas-urgentes-de-acceso-a-la-vivienda-de-cataluna-en-materia-de-alquiler-social/> [Consultado el 1 de mayo de 2021].

- ◁ SANCHO BARCELONA, J. (30 marzo 2021). “Barcelona licita la construcción de 238 pisos públicos en Glòries”. *La Vanguardia*. Disponible en: <https://www.lavanguardia.com/local/barcelona/20210330/6617637/barcelona-licita-construccion-238-pisos-publicos-glories.html> [Consultado el 2 de mayo de 2021].
- ◁ Según datos el INE, en España hay 3.500.000 viviendas vacías. Disponible en: <https://www.ine.es/DEFIne/es/concepto.htm?c=4850&op=30256&p=2&n=20>
- ◁ SOUVIRÓN MORENILLA, J., El derecho a la vivienda y su garantía pública: entre el servicio público y la protección social. VLEX. p.182. Disponible en: <https://app-vlex-com.are.uab.cat/#search/jurisdiction:ES/El+derecho+a+la+vivienda+y+su+garant%C3%ADa+p%C3%BAblica%3A+entre+el+servicio+p%C3%BAblico+y+la+protecci%C3%B3n+social/WW/vid/712373797> [Consultado el 23 de abril de 2021].
- ◁ Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea.
- ◁ Tratado de la Unión Europea.
- ◁ Universidad de Málaga. (2012) “La vivienda en Andalucía”. *Diagnóstico, análisis y propuestas de políticas públicas para la desmercantilización de la vivienda. Informe sobre políticas comparadas en materia de vivienda en la UE y en España: propuestas para Andalucía*, p. 36 (pp. 1-291). Disponible en: [Consultado el 8 de abril de 2021].
- ◁ Vivienda. (s.f.). *Definiciona: Definición y etimología*. Disponible en: <https://definiciona.com/vivienda/#etimologia> [Consultado el: 12 de abril de 2021].
- ◁ VIZUETE, CANO, P. (5 de noviembre de 2018). *Tema 1: Constitución Española de 1978. Derechos y deberes fundamentales. Control judicial de la Administración. Estatuto de Autonomía de la Región de Murcia. Órganos Institucionales*. Escuela de Formación e Innovación Región de Murcia. p.7. [Consultado el 22 de abril de 2021].

7.1. Jurisprudencia

- ◁ SAP Alicante 231/2014, de 23 de octubre de 2014, FD 2do.
- ◁ SAP Girona 38/2021, 26 de enero de 2021, (FD 2do)
- ◁ SAP Madrid 321/2017, 5 de Julio de 2017
- ◁ SAP Madrid 381/2020, 26 de noviembre de 2020
- ◁ SAP Ourense 19/2020 de 29 enero. JUR 2020\103556.
- ◁ SAP Zaragoza 84/2021, 26 enero de 2021, FD 2do
- ◁ SJPI Lleida 214/2020 de 9 marzo, JUR 2020\85111.
- ◁ STC 13/2019, 31 de enero.
- ◁ STC 152/1988, de 20 de julio
- ◁ STC 247/2007, de 15 de enero.
- ◁ STC 249/2007, de 13 de diciembre.
- ◁ STC 31/2010, de 28 de junio.
- ◁ STC 31/2019, de 28 de febrero de 2019 (Recurso de amparo 1086-2018)
- ◁ STC 32/2019, de 28 de febrero, FJ 5.
- ◁ STC 39/2019, de 28 de febrero (RTC 2019\32), FJ 2
- ◁ STC 93/2015, 14 de mayo 2015, FJ 13 y 18.
- ◁ STJUE de 21 de diciembre de 2016, en los asuntos acumulados C-154/15, C-307/15 y C-308/15
- ◁ STJUE de 9 de julio de 2020, en el asunto C-452/18
- ◁ STJUE del 17 de abril de 2014, asunto C -169/14)
- ◁ STJUE, de 14 de marzo de 2013, en el asunto C-415/11 (Mohamed Aziz)
- ◁ STS 18 DE FEBRERO 2002 (RJ 2002, 4826)

8. Anexos

8.1. Anexo 1: Entrevista a Xose Lombau, activista de la PAH Granollers (fecha: 2/4/21, 52.19 min.)

1. *¿Cuál es el proceso para paralizar un desahucio? ¿Qué pasos se dan in situ?*

Los desahucios que paramos en la actualidad son los que provienen de una ejecución hipotecaria, de un alquiler, o de una ocupación. De hecho, la mayoría que intervenimos son por ocupación, de ejecución hipotecaria hay alguno, estos son muy importantes y simbólicos aquí en Granollers, pero quedan muy pocos. Tenemos uno pendiente que se va repitiendo un día y otro porque se va aplazando y no se soluciona.

Con referencia a los pasos, en cuanto tenemos en conocimiento fecha de un desahucio, hay que tener en cuenta los diferentes agentes que pueden intervenir en que se lleve a cabo o que se paralice, el juzgado es el que lleva a decidir en última instancia si el desahucio se realiza o se puede parar.

Primer paso: actuación del abogado.

Entonces para conseguir que el juzgado pueda paralizar el desahucio, un elemento clave es el abogado, sobre todo suelen ser de justicia gratuita, que presente los recursos adecuados a cada caso. En la situación actual, tenemos decretos ley de suspensión de desahucio por razones de pandemia, en Cataluña tenemos legislación que hace que se suspendan los desahucios por la razón mencionada, dependiendo del caso y la situación hay unos recursos u otros. Paréntesis: uno de los problemas que tenemos es la comunicación con los abogados, es muy difícil y muy complicada, y creo que no siempre utilizan las herramientas más adecuadas. Normalmente los abogados no quieren tener contacto con nadie más que con su cliente, y en muchas ocasiones el cliente no es que tenga mucha información y muchos clientes tienen problemas inclusive de comunicación por poco conocimiento de la lengua.

Segundo paso: actuación de servicios sociales.

Existe legislación para que los juzgados tengan en cuenta la situación de vulnerabilidad y si se le está buscando alternativa habitacional, la actuación de servicios sociales en este sentido es fundamental. La mayoría de los desahucios se paran con los informes de servicios sociales. Sobre todo en el primer y segundo intento de desahucio.

La alternativa habitacional es una competencia del ayuntamiento, pero como no hay alternativas...

También es importante en este segundo paso, la **actuación de la oficina f o j c d l e n e t c a s o d e**. Gránollers hay una de estas oficinas, en caso de, por ejemplo, Canovelles, es la Oficina Comarcal, también es importante en cuanto que ellos también pueden ofrecer asesoramiento jurídico, pero también hace de mediación con el propietario de la vivienda o demandante, esto puede llevar a la paralización del desahucio, es decir, a la suspensión, o puede llevar a en algunas ocasiones a que haya un **alquiler social**, en pocas suele ocurrir esto. Ten en cuenta que existen procedimientos en los cuales el demandante tiene obligación de ofrecer al demandado (familia en esta inminente exclusión residencial) el alquiler social. En este punto, la oficina d' *habitatge* tiene un papel importante del alquiler social, porque en esa **mediación** tiene un arma que es la **posibilidad de que haya una multa**.

Ya te he explicado lo fundamental: *habitatge*, servicios sociales, el abogado, y la función de la PAH.

La función de la PAH es a qué aparte de que también en algunas ocasiones conectamos y nos comunicamos con el propietario, no coordinamos bien bien, sino que vigilamos y procuramos que estos otros agentes que intervienen lo hagan adecuadamente y lo hagan en su momento.

- En referencia a lo que usted ha dicho es que los abogados a veces no utilizan adecuadamente los recursos necesarios, ¿con qué recursos deberían actuar?

No tanto que se puedan equivocar, como que, en mi opinión, no utilizan los más adecuados, pero lo más importante es que muchas veces ni tenemos conocimiento de ello, de lo que están utilizando, esto suele ser lo más normal. Hay que tener en cuenta que en Cataluña la situación jurídica en muchos casos con los desahucios, es muy cambiante y es muy problemática, ya que no existe una ley o un conjunto de leyes al que todo el mundo le dé validez general, y que sean incuestionables y que exista una interpretación por parte de la jurisprudencia ya asentada, es decir, donde todo el mundo tenga una idea más o menos clara de qué es lo que dice la ley, y cuáles son las expectativas.

Aquí la legislación autonómica, es una legislación muy influenciada y que procede de una **ILP** propiciada por la PAH y es una de las legislaciones más avanzadas que hay en el Estado Español, ha estado siempre bajo la picota de la inconstitucionalidad, la sospecha de inconstitucionalidad, de hechos ya, ya han habido artículos que han estado suspendidos previamente al pronunciamiento del Tribunal Constitucional sobre su constitucionalidad o no, por tanto, con vigencias temporales, con paréntesis, con una interpretación siempre muy restrictiva por parte de los jueces en el sentido de que entienden que las CCAA no tienen competencia legislativa sobre los procedimientos civiles, donde por lo tanto, todo aquello que tiene consecuencias sobre el desarrollo del procedimiento, como puede ser la suspensión de un lanzamiento, no tiene validez jurídica, debe interpretarse como si no fuera así, todo esto crea un problema que también los abogados, que sobre la validez o no de un determinado instrumento jurídico en un procedimiento. Suposición: puede ser diferente de la nuestra en la que nosotros la validez y la eficacia de todo ese instrumento jurídico también lo vemos en un marco de proceso colectivo, y los abogados sólo lo ven a pequeña escala, a nivel individual con el cliente y sobre lo que hay que utilizar, por tanto, no tanto que se equivoquen, sino que hay una diferencia de criterios.

Aunque si ese fuese el problema no sería muy importante, en la inmensa mayoría el problema central es que realmente **no sabemos qué instrumentos están utilizando los abogados, la plataforma a veces vamos un poco a ciegas**, porque no entregan a sus clientes en la mayoría de los casos, ni los recursos que han presentado ni les entregan producciones judiciales del procedimiento, con lo cual, estamos muy a ciegas. Sobre todo, ahora con **la pandemia donde los juzgados tienen ese aforo limitado y que no cualquiera puede entrar, limitan mucho la entrada, antes ibas al mostrador del juzgado y pedías las cosas**, pero ahora te remiten al abogado o al procurador, y el abogado da largas o no contesta, también es muy difícil ver a los abogados, porque ahora trabajan online, no están en sus despachos, la comunicación es por correo o por el mejor de los casos por WhatsApp, pero es muy difícil conseguir información.

En esta coordinación con *habitatge*, tenemos una gran fluidez con ellos (nosotros como la PAH), sabemos qué es lo que se está haciendo, con servicios sociales, no tanto, pero también va bastante bien, pero la comunicación con los abogados es bastante mala. Se llega siempre a última hora sin saber si se ha presentado recurso y cuál se ha presentado, sin saber cuál es la resolución judicial y en una situación que a veces estamos el mismo día (aunque no muchas, porque la mayoría se para el desahucio un día antes) y se para el desahucio y pasan horas y no sabes cuál es la situación. En conclusión, hay mucha incertidumbre, de si va a venir la comitiva judicial, situaciones surrealistas.

3. ¿Qué protocolos hay desde la PAH para ayudar a las familias que se encuentran ante un inminente desahucio?

Reunirnos con ellos, informarles de los pasos que tienen que dar en cada instancia: en servicios sociales, con el abogado, en *habitatge*, si no tienen abogado que lo pidan por justicia gratuita, etc. y de alguna manera, conseguir que el día del desahucio, tengamos contactos con estas instancias. En algunos casos, pueden presionar al banco, el problema ahora es que la **mayor parte de los demandantes no tienen presencia física, como son los fondos de inversión**. En el procedimiento de ejecución hipotecaria que estamos ahora, uno de los pocos que tenemos vivos

ahora, el demandante es el banco del Santander (el ejecutante), con el banco si podemos presionar ocupando la oficina, o pegar carteles en el banco, o acciones delante del banco.

- Entiendo entonces que con los fondos de inversión estas presiones no pueden realizarse....

No, se están haciendo contra **Divariant**, hay un grupo en Cataluña que une a la PAH, y a los grupos en defensa de l'*habitatge*, que hay sobre todo en Barcelona, diferentes sindicatos de barrios, sindicatos de inquilinos, para presionar y conseguir un convenio colectivo, si que se ha intentado en la única oficina que tienen.

En general con los fondos de inversión no tenemos esa posibilidad.

4. A nivel municipal, ¿el ayuntamiento de Granollers qué soluciones da para las familias en exclusión residencial?

Da muy pocas soluciones, las familias de exclusión residencial ante una situación de desahucio, tienen derecho a ser realojada por la Administración, es decir, dicho de otra manera, las Administraciones tienen obligación de realojar a las familias en exclusión residencial que son víctimas de un desahucio.

Las administraciones, fundamentalmente son la Generalitat y el ayuntamiento. Para dar solución a estas situaciones hay que constituir a lo que se llama “la mesa de emergencia” o “mesa para emergencias habitacionales de Cataluña”, ahora el nombre exacto no lo recuerdo, pero va por esa línea, es como le llama la PAH.

Esta mesa está en toda Cataluña, pero hay excepciones, por ejemplo, **Barcelona tiene su propia mesa de emergencia**, incluso también **Sabadell** tiene una. Aquí no, en Granollers es solo la mesa de emergencia de Cataluña.

La mesa de emergencia de Cataluña sería quien tendría la obligación, es el órgano constituido que tiene la obligación de facilitar la vivienda en estos casos, hay una

lista de espera muy larga, y la mesa de emergencia cuando ocurren los desahucios, **no tiene un piso en aquel momento.**

- **Entonces realmente esa mesa de emergencia NO es efectiva, ¿no?**

No es efectiva, no digo que no sea eficaz en el sentido de que a largo plazo sí, porque hay familias que van obteniendo un piso de la mesa de emergencia, pero en el **90% de los casos no se obtiene una vivienda en el momento que se produce un desahucio.**

5. ¿Qué protocolos utiliza la policía en los desahucios?

En principio la policía actúa sobre todo en orden a lo que dictamine el juzgado, de entrada, en los desahucios no hay presencia policial. Hay una presencia policial muy discreta cuando viene la comitiva judicial, siempre quedándose en un segundo plano, esa es la situación normal, sin que haya una intervención directa de la policía.

Incluso en este período de pandemia, hemos podido realizar las concentraciones sin que hubiese ningún problema, teniendo en cuenta la situación en la que estamos actualmente.

El siguiente nivel, es cuando el juzgado realmente quiere realizar el desahucio, y quiere que ese día se haga, el procedimiento es que ellos ya piden que vengan refuerzos de la policía, de la **BRIMO** (una división especial de la policía). Esta división no siempre la tienen disponible, ha habido veces que, si ha habido intención de que viniese la BRIMO, pero esta no siempre está disponible, ya que pueden estar desbordados por otras circunstancias. Y no creo que una de sus prioridades sean los desahucios.

Parar los desahucios en los que se encuentra esta división son muy difíciles de parar, **porque a toda resistencia que tú hagas, ellos siempre tendrán mayor capacidad de utilizar violencia.** Desde la PAH siempre defendemos una resistencia pacífica

y activa. Ellos han llegado a la situación que disponen de formación y material y de fuerza suficiente para emplearla. En Granollers sólo han intervenido en el 2019.

6. El proceso cuando ya hay una orden de desahucio, cuando viene la comitiva judicial, ¿cómo es ese proceso en específico?

El día del desahucio viene una comitiva judicial, teóricamente tiene que venir con su secretario (ahora letrado de la administración de justicia) y algún oficial del juzgado, vienen dos o tres, vienen con la orden, con la idea de entregársela a la familia, hay también un cerrajero, normalmente viene antes que la comitiva y que está esperando, y ese es un poco el procedimiento. Nuestra tarea es hablar con ellos para que lo suspendan, en esa situación lo habitual es que lo suspendan, que, por presencia de la PAH, y porque no había efectivos policiales pues se retiran.

7. Desde la PAH como se ve la aplicación de la normativa 24/2015? ¿Y en relación a esta cuestión los jueces han aplicado esta ley, o si lo han aplicado lo han hecho de manera difusa?

La ley 24/2015, era la que me refería antes, y tiene artículos que han estado suspendidos, los fundamentales y han tenido también muchas modificaciones, por ejemplo, **en los 2 últimos años se han modificado por diferentes fórmulas, por Decretos leyes de la Generalitat**, por leyes que tocan aspectos que no tiene nada que ver con la 24/2015, en relación con los presupuestos generales, en un artículo de la ley hay una modificación de la 24/2015, esto lo hace bastante complejo.

Es decir, es una ley bastante compleja porque se ha sometido a muchos cambios, menos mal que hoy es bastante fácil, tú entras en el BOE o en el **Portal Jurídico de la Generalitat**, o noticias jurídicas, y tienes la última versión de la ley y puedes ver las diferentes modificaciones y esto facilita mucho el poder consultarlo.

La aplicación en cuanto a las obligaciones del alquiler social, uno de los aspectos fundamentales de la Ley, **la posición de los jueces ha sido desde un primer momento de que la Generalitat no tiene competencias para legislar sobre procedimientos civiles, y que, por lo tanto, todo lo que tenga que ver con**

obligaciones que se puedan plantear a los jueces en determinada actuación, y se ha buscado la interpretación de que ahí no había una obligación del juzgado de parar los desahucios, porque si no se cumpliera el alquiler social, que el juzgado no tendría que entrar en esa cuestión, ahí lo que existe es una obligación administrativa, y compete que la administración si no se cumple esa obligación ponga una multa administrativa. De forma paralela, el procedimiento de ejecución continúa adelante, el procedimiento civil continúa adelante por sus propias reglas. Esto ha sido el pronunciamiento, después ha habido cambios, en la 24/2015, dificulta que pueda haber esa interpretación, porque la interpelación a los jueces a que suspendan el procedimiento o incluso a que no lo inicien si no se ha ofrecido un alquiler social, es bastante clara, ahí tampoco existe jurisprudencia clara. Teniendo en cuenta que gran parte de los procedimientos que estaban vividos que afectaba a procedimientos de ocupación, eso ha quedado también ya no suspendida, sino nula, porque el TC ya ha definido lo que era inconstitucional.

La posición siempre ha sido de no enfrentamiento con la ley si no de buscar las vías en la interpretación de la ley que ellos consideraban que era más adecuada a la Constitución. Sin embargo, esta interpretación se sale mucho de los motivos por los que se había aprobado la ley, y que venían reflejados de la Exposición de Motivos.

8. ¿Cuántos inmuebles vacíos hay en Granollers, y si tiene la constancia de que son propiedad de la Sareb?

El número exacto o aproximado de inmuebles vacíos en Granollers no existe un censo claro, pero se habla de unos 600-700, depende porque sí que existe el registro de viviendas vacías de grandes tenedores de la GENERALITAT, donde se les obliga a pagar un impuesto por esas viviendas. Ten en cuenta que el hecho de que **estén ocupados no evita la consideración de que estén vacíos**, con lo cual, muchos realmente vacíos no están.

De la Sareb exactamente no sabemos, pero no todos, no creo que la Sareb tenga más de un 20%. La mayoría no son de ellos ya, hay pocos, las familias que vienen a la PAH, pueden servir como muestra la Sareb no tiene que tener más del 15-20% de estos inmuebles.

- *¿Quién suele ser el fondo propietario de estos inmuebles?*

Ahora tiene muchísimos **DIVARIANT, con sus diferentes filiales**, hay que tener en cuenta de que aquí en Granollers quien tenía más era Caixa Catalunya, porque de las diferentes absorciones, aquí tenía mucho peso Caixa de Sabadell, Caixa de Sabadell fue absorbida por Caixa Catalunya, después Caixa Catalunya fue absorbida por el BBVA, entonces éste se hizo con un montón de viviendas al final procedentes de todas estas cajas, eran sin dudas los que más. Ahora lo han vendido en un paquete a Divariant, con lo cual ahora ha pasado a este fondo, ahora en la actualidad, el BBVA ya no tiene casi ninguna de esas viviendas, y este banco se desentiende, dice que las ha vendido y que reclamen a este fondo de inversión.

9. *¿Crees que el derecho a la vivienda en España se considera un derecho fundamental?*

El derecho a la vivienda se considera un principio rector de la política económica y social, la diferencia fundamental, más que una discusión nominativa, si se considera derecho fundamental o no, la cuestión jurídica fundamental es que tú no tienes derecho a ir a un tribunal porque no tengas vivienda, si no tienes realmente posibilidad de reclamar judicialmente ese derecho como tal derecho está muy debilitado, dando por hecho que como está en la Constitución, aunque esta si exprese en su texto “derecho a la vivienda”, no puede reclamarlo cosa que no pasa, por ejemplo, **con la inviolabilidad del domicilio, si vas a un tribunal y dices que han allanado tu domicilio o aludiendo a otros derechos como el de la propiedad privada, los derechos que tienen que ver con la libertad individual, los cuales son EXIGIBLES JUDICIALMENTE.** En conclusión, yo creo que existe a nivel nominativo el derecho a la vivienda, pero no está realmente

protegido jurídicamente. La jurisprudencia que existe por parte del Tribunal Constitucional en el sentido de que lo dejan mucho al criterio de cada gobierno de turno,

- Entonces cree que en España impera más la propiedad privada que el derecho social a una vivienda digna?

En las playas, por ejemplo, no existe el derecho a la propiedad privada, es algo público. En caso de la vivienda se ha ido configurando es evidente que **la vivienda se ha configurado como una mercancía**, más y no como un derecho. Ya al margen de lo que diga la Constitución, sino la realidad cotidiana está clara, **la vivienda social apenas se hace. En Granollers no se ha hecho ninguna vivienda social, ni vivienda de protección oficial, han comprado algunos inmuebles, pero no llegan ni a 30.**

Esto choca viendo que en los últimos años ha habido mucha construcción de viviendas en el centro de Granollers, sobre todo.

Sí, ha habido mucha construcción de viviendas y sin embargo ninguna es social, no se ha construido nada en los últimos 15 años y ahora **existe un proyecto para hacer una veintena de viviendas sociales, que eso va lentísimo**, hasta dentro de 5 o 6 años no estará, esto es absolutamente insuficiente. Se han comprado algunas viviendas por el derecho de tanteo y retracto, pero tampoco mucho.

9. ¿Quién forma parte de la PAH, quienes son los integrantes: activistas, abogados, ¿afectados...?

En principio en la PAH no se distingue por clases, pero en la práctica sí, si que hay las personas que pueden haber tenido o tener un problema de vivienda, o no, pero que son independientemente del problema que tengan están en la PAH porque tienen un problema, pero después hay gente que viene a buscar, y otra que solo viene a solucionar su caso.

Están por su caso, y cuando se soluciona su caso, se van, hay algunas que mantienen una relación estable.

En cuanto a abogados, como abogados hay muy pocos, debería haber más, también hay abogados que colaboran, pero que militen en la PAH no tanto, sí que hay en algunas como la de Barcelona y hay alguna más. En PAH Granollers no hay ninguna.

10. ¿Cómo son las negociaciones con los fondos de inversión?

Prácticamente nulas, no existen casi, porque ellos no quieren, hay direcciones de correo y recibir notificaciones, respuestas dispares y existe colectivamente el intento de forzar a una negociación con Divariant y que éste ponga negociadores reales para tratar los casos, yo diría que en estos momentos no hay negociaciones, ni conversaciones prácticamente, no hay interlocutores válidos.

11. ¿Hay alguna ordenanza municipal en Granollers que proteja el derecho a la vivienda? ¿Y si tienen ciertas competencias relacionadas con el ayuntamiento respecto la vivienda?

Ordenanza municipal exactamente que proteja el derecho a la vivienda no la hay en relación a este tema, que pueda haber algún artículo un poco relacionado pero una ordenanza concretamente de protección a la vivienda no existe.

En cuanto a las competencias municipales en relación con el tema, son bastantes, desde la inspección las viviendas a ver si cumplen los requisitos de habitabilidad, hasta el fomento de la vivienda, competencias existen, otra cosa es que exista algún artículo que hable de la vivienda, pero en sí una ordenanza no.

Otra cosa es todo el aspecto que hay del suelo, la posibilidad de recalificación del suelo como urbano, como rural, como no edificable, es en ese aspecto urbanístico donde hay mucha competencia municipal. En el aspecto de que hablamos de posibilidad de construcción tiene, al ayuntamiento nada le impide que el ayuntamiento dedique una parte de su presupuesto a construir vivienda social, y otra cosa son las posibilidades efectivas de utilizar una parte del

presupuesto serían pequeñas, es una pequeña posibilidad pero que existe. Una competencia existe, ahora como que tenga recurso suficiente de hacerla efectiva. También es todo relativo porque el dinero podrían sacarlo, aunque sí que es verdad que hay que tener en cuenta de que cuando hablamos de vivienda tendríamos que hablar de cantidades muy altas, porque construir 10 viviendas ya puede ser un millón de euros.

12. Crees que hay suficiente información y asistencia desde las administraciones públicas para ayudar a personas en exclusión residencial?

El problema que las personas en exclusión residencial necesitan fundamentalmente una vivienda, información sí que existe, y oficinas que te atienden, pero lo que no hay son viviendas públicas, o que estén a disposición de las Administraciones Públicas para este tipo de familias. O no las hay en una cantidad suficiente,

- Entiendo entonces que se da mucha información, pero de manera efectiva no hay un resultado, no hay una solución....

La gente acaba muy frustrada y en servicios sociales le dicen que tiene que mover muchos papeles, que viviendas no tienen. Va a la oficina ~~le sucede un~~ poco lo mismo. Si va al abogado, si ya hay un procedimiento de desahucio el abogado le dice no hay nada que hacer, podemos alargarlo, pero no hay nada que hacer. **Todo esto genera una frustración, y una inseguridad jurídica. Lo que quieren las personas es una vivienda y es lo que no hay.**

Una vivienda no se tiene de la noche a la mañana, se tiene que construir o si es una vivienda que ya está edificada la expropias de alguna manera o de uso temporal. Si esos pasos para tener vivienda social no se dan no hay.

13. ¿Cómo debería ser una ley de vivienda para que sea útil realmente para las personas, y si se le debería dotar de más presupuesto?

Para que sea útil lo primero que debería hacer es suspender todos los desahucios que al menos sean de grandes tenedores de vivienda, eso de entrada. Después

también incidiría en que las viviendas de los grandes tenedores se utilizasen para el parque público.

Una cuestión muy importante es que los centenares de miles, o millones incluso procedentes de ejecuciones hipotecarias después de la crisis de 2008, que estalló la burbuja inmobiliaria, esas viviendas volviesen, esas viviendas vacías que ahora están ocupadas legalmente por familias, volviesen y se utilizasen para un parque público de viviendas que fuese el inicio,

Después también que con ella se pudiera crear un parque público de vivienda social, que llegase al menos al 15% de las viviendas construidas, para ello se necesita también **no solo que haya ley, sino que también haya dotación presupuestaria.**

14. ¿Cambiar la Constitución sería una buena herramienta desde su punto de vista?

La Constitución debería expresar la importancia, pero hay que ser consciente de una cosa, los derechos económicos y sociales, que supone que haya que hacer algo material para que ese derecho pueda ser efectivo, si no existe también detrás una política estatal para crear las condiciones materiales para que el derecho se pueda efectivizar se queda un poco en papel mojado. Podrías ir a un tribunal y decir no se cumple lo que dice en la Constitución, pero el tribunal te dirá es que no hay vivienda, no hay medios efectivos, difícilmente tiene solución.

Aunque modificar la Constitución sería un gran paso para que el Estado de manera clara reconociera este derecho como fundamental.

15. ¿Qué opciones podrían darse de realojamiento a estas familias, si te desahucian debe haber una posibilidad de realojamiento como Impera, por ejemplo, en Francia?

En esas **políticas que respetan la prohibición de desahucios**, donde los desahucios que no se pueden efectuar ahí sí porque no requiere que tenga que haber algo material para que pueda garantizar el derecho, ya lo hay. El problema empieza

cuando te han desahuciado, y para realizarte hay que tener una vivienda disponible, tienes que tener una vivienda, un parque de viviendas.

Y en los desahucios hay que tener en cuenta que es un problema cuando el propietario de la vivienda donde se ha de producir el desahucio es un gran tenedor no hay ningún problema, y nosotros como la PAH lo defendemos, cuando el propietario si es una vivienda de alquiler y el propietario es un pequeño propietario que puede necesitar esos ingresos para una tercera cuestión, podemos crear también un problema. En el estado español no solo hay problema de vivienda, sino todo lo que tenga que ver con el estado del bienestar está cogido de puntillas. Uno de los aspectos que prácticamente también está sin tener estructura son los derechos relacionados con la vejez y los cuidados, y que para poder ir a una residencia o tienes que estar en una cola de años donde muchas personas se mueren por la edad antes de poder acceder a una residencia, puedes alquilar tu vivienda que es uno los recursos.

Si alquilas tu vivienda, no te pagan y no puedes desahuciar puedes tener un problema. No estoy justificando, no quiero que no se puedan suspender los desahucios, se lo puede montar muy fácil, te tengo que realojar, pues no te desahucio. **Sobre los grandes tenedores la opinión es clara: esas viviendas no se pueden desahuciar, en cambio, sobre los pequeños tenedores habría que analizar caso a caso.**

En Francia hay mucha más vivienda pública, es otro mundo, otra política, no es comparable con España.

8.2. Anexo 2: modelo de solicitud de prórroga de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual

MODELO DE SOLICITUD DE PRÓRROGA DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA HABITUAL

D/DÑA _____ con DNI/NIF número _____ en calidad persona arrendataria del inmueble situado en _____, SOLICITO a D/Dña _____ con DNI/NIF número _____, en calidad de persona propietaria del inmueble mencionado, una prórroga extraordinaria del contrato de arrendamiento suscrito por ambas partes el ___ de _____ de 20__ por un periodo de ___ (máximo de seis) meses.

Ello, al amparo del artículo 2 del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19.

En _____ a ___ de _____ de 2020.

Fdo. (persona titular del arrendamiento)

8.3. Anexo 3: informe social que acredita el riesgo de exclusión residencial

 **Ajuntament de Granollers**
Serveis Socials i Gent Gran

Àrea d'Educació i Cohesió

C. Portalet, 4, 5a
Tel. 93 842 66 65
08401 Granollers
benestarsocial@granollers.cat

INFORME SOCIAL

EMÈS PER: Jordina Martínez, Treballadora social, Serveis Socials Zona Sud, Ajuntament de Granollers.

A PETICIÓ DE: L'interessat.

MOTIU: Informar de la situació socioeconòmica de la família [REDACTED]

Data: 4 de setembre de 2020

Dades unitat familiar de convivència:

[REDACTED]

Situació social

A petició dels interessats, i d'acord la conversa mantinguda en l'entrevista de data 04/09/2020 i documentació aportada, els membres de la unitat familiar de convivència es troben en una **situació de risc d'exclusió residencial** d'acord la llei 24/2015.

D'acord aquesta situació, valorant que no tenen en l'actualitat cap alternativa d'habitatge, i considerant la part demandant com a gran tenidor d'habitatges d'acord la llei 24/2015.

AGENDA2030
GRANOLLERS
Objectius de Desenvolupament Sostenible

8.4. Anexo 4: la realidad de los desahucios, artículo de periódico.

SÁNCHEZ, G. (30 de abril de 2021). “Desahucian sin avisar a una mujer de 75 años que vive sola en València”. *Levante El Mercantil Valenciano*. Disponible en: <https://www.levante-emv.com/comunitat-valenciana/2021/04/30/desahucian-avisar-mujer-75-anos-49892581.html>

Levante
EL MERCANTIL VALENCIANO
Anuncios Google

Dejar de ver anuncio ¿Por qué este anuncio? ↗

DIRECTO Rueda de prensa de Carlos Mazón

VIVIENDA

Desahucian sin avisar a una mujer de 75 años que vive sola en València

La policía ha reventado la puerta del domicilio a alrededor de las 11 de la mañana y sin previo aviso - Varios activistas de la PAH y colectivos vecinales, que se han presentado al conocer el hecho para intentar impedir el lanzamiento, han sido identificados

Gonzalo Sánchez
València | 30-04-21 | 15:01 | Actualizado a las 20:56



Varios activistas son identificados tras intentar impedir el desahucio. / LEVANTE-EMV

M.A, una mujer de 75 años que vive sola, se ha quedado hoy en la calle. La comisión judicial ha venido a media mañana sin previo aviso a reventar su puerta y desahuciarla. Se ha quedado con lo puesto y cuatro bolsas de tela que ha podido llenar con algo de ropa. El resto se ha quedado dentro: muebles, frigorífico, televisión, todo lo que no ha podido coger en los 20 minutos de mazazos contra su puerta hasta que ha cedido. Pasará la noche en un albergue de servicios sociales porque no tiene a dónde ir.

Cuando la comisión judicial ha llamado a su timbre a las 11 de la mañana, M.A no esperaba a nadie. Su desahucio había sido este miércoles, y gracias a la presión de activistas de la Plataforma de Afectados por la Hipoteca (PAH) y otras plataformas vecinales lograron paralizarlo. Pero, según explica su abogada, la comisión judicial decidió no dar por cerrada el acta y mantenerla abierta, motivo por el cual ha desahuciado hoy a esta afectada, sin previo aviso ni si quiera para ella.

TE PUEDE INTERESAR < >

04-05-2021
Guardiola acerca a Neymar al Barça



8.5. Anexo 5: asistencia a manifestación convocada por la PAH GRANOLLERS por un desahucio no notificado en los Juzgados de Granollers y en el Colegio de Abogados, respectivamente. Fotografías realizadas por Patricia Segura. Día 29 de abril de 2021, Granollers (Barcelona).





8.6. Anexo 6: Solicitud de realojamiento obligatorio en régimen de alquiler en Cataluña



Agència de l'Habitatge
de Catalunya

Sol·licitud de realotjament obligatori en règim de lloguer

Lei 4/2016, del 23 de desembre, de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial

1- Dades de la persona deutora hipotecària o llogatera de l'habitatge

Nom		Cognoms		NIF/NIE		
Tipus de via	Nom de la via			Numero	Bloc	Escala Pis Porta
Població				Codi postal		
Telèfon mòbil	Telèfon	Adreça electrònica				

2- Identificació persona jurídica titular de l'habitatge

Nom de l'entitat/raó social		Representant				
Població			Telefon	Adreça electronica		

3- Dades de l'habitatge

Tipus de via	Nom de la via			Numero	Bloc	Escala Pis Porta
Població				Codi postal		

4- Dades personals i econòmiques de la resta de la unitat de convivència (majors de 16 anys)

Dades de la primera persona convivent:

Nom		Cognoms		NIF/NIE		
Parentiu	Data naixement					

AUTORITZO a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya a fer les consultes detallades en l'apartat 6 a l'efecte de verificar les dades d'aquesta sol·licitud. En cas que no vulgueu donar l'autorització, marqueu la casella següent: DENEGO el meu consentiment a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya a fer les consultes detallades en l'apartat 6 d'aquesta sol·licitud.

Signatura:

Dades de la segona persona convivent:

Nom		Cognoms		NIF/NIE		
Parentiu	Data naixement					

AUTORITZO a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya a fer les consultes detallades en l'apartat 6 a l'efecte de verificar les dades d'aquesta sol·licitud. En cas que no vulgueu donar l'autorització, marqueu la casella següent: DENEGO el meu consentiment a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya a fer les consultes detallades en l'apartat 6 d'aquesta sol·licitud.

Signatura:

Dades de la tercera persona convivent:

Nom		Cognoms		NIF/NIE		
Parentiu	Data naixement					

AUTORITZO a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya a fer les consultes detallades en l'apartat 6 a l'efecte de verificar les dades d'aquesta sol·licitud. En cas que no vulgueu donar l'autorització, marqueu la casella següent: DENEGO el meu consentiment a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya a fer les consultes detallades en l'apartat 6 d'aquesta sol·licitud.

Signatura:

Dades de la quarta persona convivent:

Nom		Cognoms		NIF/NIE		
Parentiu	Data naixement					

AUTORITZO a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya a fer les consultes detallades en l'apartat 6 a l'efecte de verificar les dades d'aquesta sol·licitud. En cas que no vulgueu donar l'autorització, marqueu la casella següent: DENEGO el meu consentiment a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya a fer les consultes detallades en l'apartat 6 d'aquesta sol·licitud.

Signatura:

Una familia sin vivienda, es una familia sin esperanza.

Miguel Ángel Segura