

Montse Tro Andreu

**LOS DESAHUCIOS Y LA EXCLUSIÓN RESIDENCIAL EN
ESPAÑA: EL CASO CONCRETO DEL DISTRITO DE SANTS-
MONTJUÏC**

TRABAJO DE FIN DE POSTGRADO

dirigido por la Dra. Núria Lambea Llop

Postgrado en Políticas de Vivienda



**UNIVERSITAT
ROVIRA i VIRGILI**

Barcelona,

2022

ÍNDICE

ÍNDICE DE FIGURAS	2
RELACIÓN DE ABREVIATURAS	3
INTRODUCCIÓN	4
1. EL DERECHO A LA VIVIENDA	6
1.1. Concepto y protección de la vivienda.....	6
1.2. Marco competencial	7
1.3. Contexto histórico de las políticas de vivienda en España.....	9
2. LOS DESAHUCIOS Y LA EXCLUSIÓN RESIDENCIAL	14
2.1. Relación entre los conceptos	14
2.2. Medidas para hacer frente a la pérdida de vivienda	15
3. BARCELONA: EL DISTRITO DE SANTS-MONTJUÏC	19
3.1. Datos del distrito.....	19
3.2. Análisis de la evolución de los desahucios en el distrito de Sants-Montjuïc (2018-2021)	23
3.3. Análisis de la exclusión residencial de los hogares una vez han perdido la vivienda en el distrito Sants-Montjuïc (2018-2021).....	32
3.4. Resultados de los análisis	37
CONCLUSIONES	39
BIBLIOGRAFÍA	42

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1. Porcentaje de población en los barrios del distrito de Sants-Montjuïc	20
Figura 2. Casos atendidos y desahucios en el distrito Sants-Montjuïc (2018-2021).....	23
Figura 3. Evolución de casos atendidos y desahucios en el distrito Sants-Montjuïc (2020-2021)	25
Figura 4. Tipología de tenencia de vivienda de los desahucios en el Distrito Sants- Montjuïc (2018-2021).....	27
Figura 5. Tipo de propiedad de los desahucios sin título habilitante (2018-2021)	29
Figura 6. Evolución de la tipología de tenencia de los desahucios en el distrito Sants- Montjuïc.....	30
Figura 7. Alternativa habitacional de los hogares que han perdido la vivienda en el distrito Sants-Montjuïc (2018-2021)	32
Figura 8. Círculo de la exclusión residencial	33
Figura 9. Alternativa habitacional de los hogares que han perdido la vivienda en el distrito Sants-Montjuïc según la tipología de tenencia anterior (2018-2021)	36

RELACIÓN DE ABREVIATURAS

CE: Constitución Española.

EAC: Estatuto de Autonomía de Cataluña.

CCAA: Comunidad autónoma.

PEV: Plan Estatal de Vivienda.

RD: Real Decreto

PAV: Plan Autonómico de Vivienda.

PLV: Plan Local de Vivienda.

OMH: Observatori Metropolità de d'Habitatge.

LAU: Ley de Arrendamientos Urbanos

RDL: Real Decreto Ley.

CGPJ: Consejo General del Poder Judicial.

OVSM: Oficina de Vivienda de Sants-Montjuïc.

INTRODUCCIÓN

En España, a raíz de la crisis económica del 2008 se puso de manifiesto la problemática de la vivienda con el estallido de una crisis residencial marcada, en una primera etapa, por el surgimiento de los desahucios derivados de ejecuciones hipotecarias, pasando a otra que en la actualidad afecta, sobre todo, a los hogares en régimen de alquiler, y probablemente, supuso el fracaso de una política pública de vivienda centrada, históricamente, en promover el acceso a la vivienda a través de la propiedad. Si bien se dio un cambio de tendencia a partir del 2009 a través del fomento del alquiler y la rehabilitación, se puede considerar que, a día de hoy, la inseguridad residencial está a la orden del día, sobre todo para los hogares en régimen de alquiler y los más vulnerables, junto con un parque de vivienda social que ha resultado ser insuficiente ante la actual demanda. En los municipios dónde se ha dado un profundo proceso de urbanización, sobre todo en grandes ciudades y zonas costeras del país, como es el caso de Barcelona, la inasequibilidad de la vivienda se ha visto especialmente agravada y, en ella, también han proliferado los hogares ocupados sin título habilitante para ello, así como otras tipologías de situaciones sin hogar y sinhogarismo oculto, aumentando la inestabilidad residencial y riesgo de sufrir procesos de exclusión residencial, pudiendo derivar en situaciones de pérdida de vivienda.

Por ello, el objetivo de este trabajo es realizar un estudio y análisis sobre la problemática de los desahucios y la exclusión residencial en la ciudad de Barcelona, y como muestra de ejemplo de la realidad de la ciudad, se centra, concretamente, en el distrito de Sants-Montjuïc, por su significativo peso dentro de la ciudad.

Para ello, en la primera parte de este estudio se realiza una aproximación al concepto de vivienda, detallando las disposiciones más significativas que regulan la protección de éste derecho básico en el marco del territorio español y de la Unión Europea, seguido por el complejo marco competencial que rige las políticas de vivienda, junto con una aproximación histórica de las mismas en España, enfatizando en el estallido de la crisis residencial y las consecuencias negativas que ha tenido a corto y largo plazo hasta la actualidad.

Una vez contextualizada la vivienda, en el segundo bloque se realiza una breve explicación dónde se introduce la problemática de los desahucios y las afectaciones negativas que pueden tener para las personas que pasan por un proceso de pérdida de

vivienda, a la vez que se relacionan los desahucios como una forma de exclusión residencial, siguiendo la clasificación ETHOS, acabando éste bloque nombrando algunas de las medidas que se han tomado, a nivel estatal y, en concreto, en la Comunidad Autónoma de Cataluña para hacer frente a la pérdida de vivienda.

Todo ello para dar paso al tercer bloque en el que, una vez aportados datos significativos del distrito de Sants-Montjuïc, a partir de la recopilación de datos extraídos de la Oficina de Vivienda del distrito, y con la autorización previa del Instituto Municipal de Vivienda de Barcelona (IMHAB), se realiza un análisis de la evolución de los hogares atendidos y los desahucios del parque privado, que se han sucedido en el distrito de Sants-Montjuïc, entre los años 2018 y 2021, detallando varios aspectos como pueden ser las tipologías de tenencia mayoritarias entre los hogares que han perdido la vivienda, y realizando un análisis de cuál ha sido la salida habitacional de todos ellos, una vez se ha producido el desahucio, para conocer en qué porcentaje se puede considerar que dichos hogares han salido de una situación de exclusión residencial a corto plazo, y en qué medida la tipología de tenencia ha podido influir en la alternativa que los hogares han encontrado, una vez han perdido la vivienda.

Sin embargo, una de las limitaciones de este trabajo ha sido no poder realizar un seguimiento de los hogares que han perdido la vivienda a medio plazo, dado que no se ha podido disponer de estos datos, para determinar si su situación mejora o empeora con el pasar del tiempo.

1. EL DERECHO A LA VIVIENDA

1.1. Concepto y protección de la vivienda

La vivienda es un concepto utilizado en múltiples ámbitos de la vida cotidiana, sin embargo, y dada su complejidad en relación a todo lo que implica, su significado está en permanente revisión. Si bien cabe mencionar que en la Ley catalana del dret a l'habitatge¹ o en el Proyecto de Ley Estatal² se da una definición de vivienda, no existe una de carácter universal y en función de la disciplina que la estudia adopta un significado distinto. Así, por ejemplo, desde la economía se concibe como un activo económico, la arquitectura la define en base a requisitos técnicos, las ciencias jurídicas se centran en sus connotaciones legales, y para la antropología o la psicología adquiere un aspecto simbólico en tanto que se centra en la relación que hay entre el bienestar o necesidad de las personas con el lugar donde se desarrollan sus vidas³.

Según la Observación General 4^a de la ONU sobre el derecho a una vivienda adecuada de 1991, los requisitos que ésta debe reunir para que lo sea son la seguridad jurídica de la tenencia, gastos soportables o asequibilidad, habitabilidad, disponibilidad de servicios materiales e infraestructurales, accesibilidad, lugar o ubicación y adecuación cultural.

De todo ello se extrae que la vivienda es un bien complejo y multidimensional, dado que es un bien de capital, de inversión, o financiero (activo económico), a la vez que ofrece refugio material (estructura física), representa un lugar en el espacio que ofrece seguridad y control (vivienda como territorio), ofrece un reflejo de ideas y valores de cada uno (vivienda como identidad), y en ella se desarrolla la vida de las personas con las relaciones familiares y en el seno de una comunidad (vivienda como unidad social y cultural).⁴

Por lo tanto, y dado que incide en multitud de dimensiones de la vida, no poder disponer de una vivienda digna o tener que realizar un esfuerzo económico excesivo para mantenerla, puede ir en detrimento de satisfacer otras necesidades básicas como son la alimentación, la salud, la ropa o los suministros, y tiene unos efectos psicológicos y sociales profundos ya que impide la realización de otros aspectos de la vida como son la

¹ Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge. DOGC núm. 5044, de 09-01-08. Título Preliminar, art. 3.

² Proyecto de Ley por el derecho a la vivienda. Título preliminar. Disposiciones generales, art. 3.

³ Caballé Fabra, G. (2020). *La intermediación inmobiliaria ante los nuevos retos de la vivienda*. Tirant lo Blanch, pp. 197 y 198.

⁴ Caballé Fabra, G. (2020), pp. 187-197.

independencia personal, la formación, el acceso al trabajo, la cultura y las relaciones sociales.

En España, el derecho a una vivienda digna y adecuada se encuentra recogido, a nivel estatal, en el la Constitución Española⁵ (CE en adelante) y, a nivel autonómico, en el Estatuto de Autonomía de Cataluña⁶ (EAC en adelante) establece que las personas que no disponen de los recursos suficientes tienen derecho a acceder a una vivienda digna, motivo por el cual los poderes públicos deben establecer por ley un sistema de medidas que lo garanticen. A nivel internacional, queda recogido en disposiciones internacionales sobre derechos humanos; en el artículo 25.1 de la Declaración de los Derechos Humanos de 1948, en el artículo 2.2 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (PIDESC) de 1966, en los art. 30 y 31 de la Carta Social Europea revisada de 1996, en el art. 8 del Convenio Europeo de Derechos Humanos, o en el art. 34.3 de la Carta de los Derechos Fundamentales de la Unión Europea de 2007.

1.2. Marco competencial

Las políticas de vivienda se desarrollan en un marco competencial complejo donde convergen desde normativa internacional, estatal, la de las propias Comunidades Autónomas (CCAA en adelante), hasta la local, existiendo una jerarquía que implica una distribución de competencias con el fin de articular el correcto desarrollo de políticas que incidan de forma satisfactoria en materia de vivienda durante su implementación.

A nivel europeo, la resolución del Parlamento Europeo de 2013⁷ establece que la garantía al acceso a una vivienda digna y adecuada constituye una obligación internacional de los Estados miembros de la UE y que ésta se debe tomar en consideración, y en la resolución de 2021⁸, establece que las autoridades nacionales, regionales y locales de los estados tienen la obligación de definir su propia política de vivienda, y de adoptar las medidas necesarias para garantizar que este derecho fundamental se respeta en sus mercados de vivienda.

⁵ Constitución Española. BOE núm. 311, de 29-12-1978. Título Preliminar, art. 47.

⁶ Ley Orgánica 6/2006, de 19 de julio, de reforma del Estatuto de Autonomía de Cataluña. BOE núm. 172, de 20-07-2006, art. 26.

⁷ Punto A de la Resolución del Parlamento Europeo, de 11 de junio de 2013, sobre la vivienda social en la Unión Europea (2012/2293(INI)).

⁸ Punto A de la Resolución del Parlamento Europeo, de 21 de enero de 2021, sobre el acceso a una vivienda digna y asequible (2019/2187(INI)).

Las regulaciones de competencias comunitarias que pueden influir de forma indirecta en las políticas de vivienda de cada estado pueden ser el mercado interior, la política social, el medio ambiente urbano y su vinculación con la salud, la protección de los consumidores, la política energética o la cohesión social y territorial. Sin embargo, la vivienda no se considera una competencia comunitaria en sí⁹.

A nivel estatal, el artículo 149.1 de la CE establece que el Estado tiene competencia exclusiva en la regulación de las condiciones básicas que garanticen la igualdad de todos los españoles en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales, y en el sistema económico, la competencia de establecer las bases de la ordenación del crédito, banca y seguros. De esta forma, el Estado es quien regula el sistema de financiación pública mediante la aprobación de los presupuestos generales, y la intervención en materia de vivienda se articula en los Planes estatales de vivienda (PEV de ahora en adelante) aprobados de forma cuatrienal por Real Decreto (RD de ahora en adelante).

A nivel autonómico, el artículo 148.1.3 de la CE establece que las CCAA tienen competencia exclusiva en algunas materias, entre ellas la vivienda, materia que se desarrolla en sus Estatutos de Autonomía¹⁰. Las CCAA reciben financiación estatal y ejecutan las políticas de vivienda en el marco de lo establecido en los PEV, a la vez que pueden implementar instrumentos complementarios, e incluso aprobar Planes autonómicos de vivienda (PAV de ahora en adelante) propios para facilitar el acceso a una vivienda digna en su territorio, a través de los presupuestos autonómicos. Cabe destacar que las CCAA del País Vasco y de Navarra, tienen su régimen de financiación propio en el que el Estado, prácticamente no tiene competencias para ningún tipo de prestación de vivienda social.

A nivel de Cataluña, el EAC establece que corresponde a la Generalitat la competencia exclusiva en materia de vivienda en relación a la planificación, ordenación, gestión, inspección y control de la vivienda, en establecer las prioridades y objetivos de la actividad económica tanto en relación al sector público como al privado, a la promoción pública, normas sobre la habitabilidad, normas técnicas, inspección y control sobre la calidad de

⁹ Lambea Llop, N. (2022). *La gestión de la vivienda social en clave europea*. Tirant lo Blanch, pp. 51-55.

¹⁰ Lambea Llop, N. (2022), pp. 318.

la construcción, innovación tecnológica, sostenibilidad y normativa sobre conservación y mantenimiento de las viviendas¹¹.

A nivel local, el EAC establece competencias propias a los municipios¹² junto con la Ley Reguladora de Bases del Régimen Local¹³. Mediante los Planes locales de Vivienda (PLV de ahora en adelante) cada municipio puede articular su intervención en relación con los instrumentos urbanísticos, los servicios locales y las empresas públicas locales de vivienda (en el caso de que las haya).

A pesar de toda la legislación y distribución de competencias nombradas al respecto, la vivienda es un asunto de competencia autonómica y, aunque está considerada un pilar fundamental del estado de bienestar¹⁴, por la complejidad de la misma y dado que es un bien de primera necesidad a la vez que de inversión, no está protegida de la misma forma que otros servicios como son la salud o la educación, por lo que diferentes autores la han considerado como el pilar débil del estado del bienestar¹⁵. A pesar de que a nivel europeo existen órganos encargados de velar para la protección de derechos humanos, como el Tribunal europeo de derechos humanos, la vivienda como derecho fundamental no está garantizado como tal pudiendo derivar en situaciones de exclusión residencial y exclusión social.

1.3. Contexto histórico de las políticas de vivienda en España

En contraste con políticas sociales de vivienda de países europeos que históricamente han favorecido la existencia de un parque social de alquiler (Países Bajos, Dinamarca, Austria, Suecia, Austria o el Reino Unido), en la actualidad España es un país con un mayor número de propietarios. Según los datos de Eurostat, la Oficina Estadística de la Unión Europea, en España, en 2020, el 75% de la población residía en viviendas de propiedad, siendo la población en régimen de alquiler de las más bajas de Europa. En gran medida, se debe a que el sistema de vivienda español ha incentivado políticas de

¹¹ Ley Orgánica 6/2006, de 19 de julio, art. 137.

¹² Ley Orgánica 6/2006, de 19 de julio, art. 84.

¹³ Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local. BOE núm. 80, de 03-04-1985, art. 25, 26 y 27.

¹⁴ Lambea Llop, N. (2022), pp. 44 y 45.

¹⁵ Harloe, M. (1995). *The People's Home?: Social Rented Housing in Europe & America (Studies in Urban and Social Change)*. Blackwell Publishers.

Torgersen, U. (1987). *Housing: the Wobbly Pillar under the Welfare State*. Scandinavian Housing and Planning Research.

fomento del acceso a la vivienda, sostenidas en el tiempo, a través de la compra, siendo una tendencia generalizada entre los países del Sur de Europa. Se trata de un modelo tradicional que a largo plazo se ha caracterizado por ser un sistema de bienestar en el que el Estado tiene una intervención residual en el mercado inmobiliario¹⁶.

Desde el final de la Guerra Civil Española (1939), la política pública de vivienda se centró en la promoción de vivienda protegida en régimen de propiedad estableciendo unos períodos de calificación temporales, por lo que se fue privatizando a lo largo del tiempo y el parque público pasó a formar parte del mercado libre. Según datos del Colegio de Arquitectos y del Ministerio de Fomento, entre los años 1952 y 2016, el 26,6% del total de las viviendas en España, fueron construidas con apoyo público¹⁷, pero por la temporalidad de sus calificaciones, dichas viviendas se transformaron en viviendas libres que dejaron de cumplir su función social. Se calcula que, si dichas viviendas se hubieran sometido a calificaciones permanentes, hoy en día existiría un parque protegido de cerca de 7 millones de unidades, que corresponde casi al 40% del parque de viviendas principales¹⁸.

Los PEV que se fueron aprobando a partir del 1981 se centraron en incentivar la promoción y la construcción de viviendas, la ocupación de nuevo suelo y el crecimiento de las ciudades. La política de vivienda se centró en la reactivación económica y la creación de empleo. La industria de la construcción experimentó una notable expansión y se convirtió en el principal motor económico ocasionando un crecimiento del empleo en el sector y un aumento de la población y número de hogares. El fenómeno migratorio también ha jugado un papel importante a nivel demográfico, desde la primera etapa (1987-1991) en la que la llegada de población inmigrante hacia España procedía de Europa, el norte de África y algunos países latinoamericanos, intensificándose el flujo entre los años 1992 y 1996, pero sobre todo a partir del 1997 dónde se experimentó un aumento de población originaria de América Latina y el continente africano, y también del resto de Europa-Mundo (principalmente países del este europeo)¹⁹.

¹⁶ Trilla Bellart, C., Bosch Meda, J. (2018). *El parque público y protegido de viviendas en España: un análisis desde el contexto europeo*. Fundación Alternativas, pp. 11 y 12.

¹⁷ El defensor del pueblo (2019). *La vivienda protegida y el alquiler social en España. Separata del volumen II del Informe anual 2018*. El defensor del Pueblo

¹⁸ Trilla Bellart, C., Bosch Meda, J. (2018), pp. 23.

¹⁹ Informe Encuesta Nacional de Inmigrantes (2008). Instituto Nacional de Estadística. Disponible en: https://www.ine.es/daco/daco42/inmigrantes/informe/eni07_informe.pdf (última visita 24-08-22).

A partir del período de la burbuja inmobiliaria (1995) aumentó la demanda de vivienda en propiedad por la facilidad en las condiciones de acceso al crédito, la deuda hipotecaria aumentó y en Estados Unidos se originó la crisis de las hipotecas subprime²⁰, que llegó a España en forma de crisis económica y el desplome del mercado inmobiliario en el año 2008, junto con una crisis social originada por la pérdida de poder adquisitivo de los hogares, especialmente en las grandes ciudades. La emergencia habitacional se puso de manifiesto con las ejecuciones hipotecarias debido al impago de los créditos y la desprotección de los deudores, por lo que aumentó el riesgo de pérdida de vivienda, que convivió junto una crisis política a consecuencia de los abusos de los operadores del mercado hipotecario y de los políticos que les empararon²¹.

A raíz de la crisis de 2008, las condiciones para acceder al crédito hipotecario se endurecieron por la falta de liquidez del sistema financiero y por el creciente riesgo de insolvencia de los hogares, a la vez que muchos hogares no podían asumir compromisos hipotecarios, hechos que propiciaron un crecimiento de la demanda de vivienda en alquiler²².

La puesta en marcha del PEV 2009-2012²³ y el PEV 2013-2016²⁴ supuso un punto de inflexión del modelo existente y un giro en la política pública de vivienda. A diferencia de los planes previos, que se centraron en incentivar la promoción y la construcción de viviendas, con este nuevo enfoque normativo, las ayudas se centraron en fomentar el alquiler²⁵ y en impulsar la rehabilitación, renovación y regeneración urbana²⁶, pero la inversión pública en promoción de vivienda protegida y al fomento de la edificación adquirió un protagonismo residual²⁷. Según datos del Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona (OMH de ahora en adelante), durante el período 2000-2019, el gasto en protección social de la vivienda en el conjunto de las administraciones de España

²⁰ Ver más en: Nasarre Aznar, S. (2020). *Los años de la crisis de la vivienda. De las hipotecas subprime a la vivienda colaborativa*. Tirant lo Blanch.

²¹ Nasarre Aznar, S. (2020), pp. 182

²²VIII Informe Foessa. (2019). *Exclusión y desarrollo social en España*. Fundación Foessa. Cáritas Española Editores, pp, 248.

²³ Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012. BOE núm. 309, de 24-12-08.

²⁴ Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016. BOE núm. 86, de 10-04-13.

²⁵ Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas. BOE núm. 134, de 05-06-13.

²⁶ Ley 8/2013 de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas. BOE núm. 153, de 27-06-13.

²⁷ Trilla Bellart, C., Bosch Meda, J. (2018), pp. 34 y 35.

ha representado tan solo un 0,06% del producto interior bruto y la inversión en promoción de vivienda y fomento de la edificación ha sido del 0,21%, mientras que la mediana de los países de la Unión Europea ha sido del 0,5% y del 0,26%²⁸.

Al mismo tiempo y con la reforma normativa de la Ley de Arrendamientos Urbanos²⁹ (LAU en adelante), se apostó por una mayor libertad en la contratación y seguridad de los propietarios en detrimento de la de los inquilinos, entre otros, limitando la duración de los contratos, modificado en la actualidad por el Real Decreto Ley 7/2019³⁰ (RDL de ahora en adelante).

La emergencia residencial iba en aumento a la par que la desprotección e incremento del precio del alquiler, a la disminución de inversión pública en vivienda protegida y el incremento de los gastos que los hogares tenían que soportar. Según del Consejo General del Poder Judicial (CGPJ en adelante), en el 2013, en España se ejecutaron un total de 67.189 lanzamientos, de los cuales un 57% estuvieron relacionados con el impago del alquiler.³¹

Los PEV que les siguieron en 2018³² y hasta el actual PEV 2022-2025³³ han pretendido confirmar y reforzar este cambio de modelo de la propiedad al alquiler, aunque con normativa muy cambiante, dónde en algunos momentos se ha tendido a ofrecer mayor protección al arrendador, y en otros al arrendatario, creando inseguridad jurídica para ambos³⁴.

Al inicio de la pandemia (2020) casi una cuarta parte de la población tenía grandes problemas para hacer frente a gastos imprevistos y dificultades notables para hacer frente

²⁸ Sender, M., Donat, C., Bosch, J., López, J., Gigling, M., Hernández, R., Arcarons, A., Rodríguez, I., Trilla, C. (2021). *L'impacte de la Covid-19 en el sistema residencial de la metròpoli de Barcelona*. 2020. Barcelona. Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona, pp. 18.

²⁹ Ley 19/2009, de 23 de noviembre, de medidas de fomento y agilización procesal del alquiler y de la eficiencia energética de los edificios. BOE núm. 283, de 24-11-09.

³⁰ Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler. BOE núm. 55, de 05-03-19.

³¹ Fuente: CGPJ. Efectos de la crisis en los órganos judiciales. Datos de Lanzamientos practicados por Partidos Judiciales 2013-2021. Disponible en: <https://www.poderjudicial.es/cgpj/es/Temas/Estadistica-Judicial/Estadistica-por-temas/Datos-penales-civiles-y-laborales/Civil-y-laboral/Efecto-de-la-Crisis-en-los-organos-judiciales/> (última visita: 19-08-22).

³² Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012. BOE núm. 309, de 24-12-08.

³³ Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025. BOE núm. 16, de 19-01-22.

³⁴ Nasarre Aznar, S. (2020), pp. 594.

a los gastos relacionados con la vivienda³⁵. La crisis de la Covid-19 ha supuesto un impacto negativo, afectando especialmente a las personas más vulnerables, y ha provocado que se agrande la brecha de la desigualdad en nuestra sociedad, siendo sus efectos negativos especialmente notorios en el empleo y multiplicándose los problemas de inestabilidad relacionados con la vivienda³⁶. El empeoramiento de la situación económica de dichos hogares puede derivar a situaciones de emergencia habitacional, por sufrir pobreza energética al no poder mantener su vivienda a una temperatura adecuada, o tener que destinar parte excesiva de sus ingresos al pago de los suministros, con los efectos directos que ello puede tener sobre la salud y, en el peor de los casos, pueden estar en riesgo de perder su vivienda.

³⁵ Informe Foessa. (2022). *Evolución de la cohesión social y consecuencias de la Covid-19 en España*. Fundación Foessa. Cáritas Española Editores, pp. 130 y 131.

³⁶ Informe Foessa. (2022), pp. 491 y 492.

2. LOS DESAHUCIOS Y LA EXCLUSIÓN RESIDENCIAL

2.1. Relación entre los conceptos

En este estudio se analiza el fenómeno de los desahucios como una forma de exclusión residencial. La Real Academia Española define un desahucio como el acto de desalojar el propietario o titular de una heredad a un inquilino o arrendatario, por las causas expresadas en la ley o convenidas en el contrato. Ampliándola, un desahucio es un proceso que se inicia cuando la parte demandante (propietario) interpone una demanda judicial de ejecución hipotecaria (incumplimiento del contrato hipotecario) contra la parte demandada, o una demanda de desahucio por un incumplimiento del contrato de arrendamiento, expiración del mismo, o por no poseer de un título habilitante que acredite la ocupación de la parte demandada. Mediante una resolución judicial, el proceso culmina en el acto del lanzamiento, a través del cual se recupera la posesión de la vivienda por parte de la propiedad y se expulsa a la parte demandada.

Anteriormente ya se ha detallado que se concibe la vivienda como un bien de primera necesidad a nivel material pero indispensable para el desarrollo de las personas tanto a nivel individual, como en relación con su entorno. De ello se desprende que el abandono de la vivienda de manera forzosa y no deseada tiene consecuencias negativas sobre las personas que pasan por un proceso de este tipo, afectando directamente a la estabilidad del núcleo familiar y continuidad de la misma, y pudiendo también repercutir en el crecimiento, desarrollo social y rendimiento escolar de los menores. Además, los efectos negativos para la salud física y mental son múltiples; aumento de la ansiedad, depresión, estrés, problemas de la calidad del sueño, aumento del consumo de fármacos, estrés postraumático, pensamientos negativos o el aumento del riesgo de suicidio como uno de los problemas de salud mental más graves³⁷. Se ponen de manifiesto sentimientos de inseguridad, culpa, impotencia, injusticia, percepción de fracaso y vergüenza, estigma, miedo y pérdida de control sobre la propia vida o el estatus social.

Por otro lado, y tomando de referencia la clasificación ETHOS³⁸ creada por la Federación Europea de Asociaciones Nacionales que trabajan con Personas Sin Hogar (FEANTSA)³⁹, ésta agrupa en cuatro categorías conceptuales las posibles situaciones de

³⁷ Ubrich, T. (2018). *Cuando la casa nos enferma. La vivienda como cuestión de salud pública*, pp. 103-107.

³⁸ ETHOS (European Typology of Homelessness and Housing Exclusion). Disponible en: <https://airesasociacion.org/wp-content/uploads/2018/01/ETHOS-AIRES.pdf>. (última visita: 24-08-22).

³⁹ European Federation of National Organisations Working with the Homeless.

exclusión residencial en función de su situación residencial: las personas sin techo, las personas sin vivienda, las personas que residen en una vivienda insegura y las que lo hacen en una vivienda inadecuada.

A grandes rasgos, la categoría de persona sin techo hace referencia a la que no dispone de alojamiento, vive en un espacio público o pernocta en albergues. Las personas sin vivienda son las que viven en alojamientos temporales e instituciones. El alojamiento inseguro se da cuando se recibe una notificación legal de abandono de la vivienda, se vive temporalmente con familiares o amigos de forma involuntaria, no se dispone de título legal de la vivienda o se vive bajo la amenaza de violencia por parte de la familia o la pareja. Finalmente, cuando se vive en una estructura temporal o barraca, en asentamientos ilegales, en condiciones que no cumplen la habitabilidad según la legislación estatal o cuando existe una situación de hacinamiento se considera vivienda inadecuada.

Las personas que tienen que abandonar sus hogares o sufren un proceso de desahucio se considera que se encuentran en viviendas inseguras dado que en su situación pueden converger una o las tres variables que aquí se consideran:

- Tenencia en precario: No disponer de seguridad jurídica sobre el uso de la vivienda en un plazo establecido al no disponer de contrato de arrendamiento, por no disponer de título habilitante, o vivir temporalmente con familiares o amigos de forma involuntaria.
- Amenaza de expulsión: Cuando por problemas económicos en el hogar se pueden perder, de forma inmediata o no, los derechos que se tenían para su uso, notificación legal de abandono de la vivienda, desahucios, etc.
- Violencia: Vivir bajo la amenaza de violencia por parte de la pareja o la familia.

En base a dicha clasificación y entendiendo la vivienda como un bien de primera de necesidad, se desprende que un desahucio es una forma de exclusión residencial.

2.2. Medidas para hacer frente a la pérdida de vivienda

Con el fin de hacer frente al incremento de desahucios y a la problemática de la exclusión residencial a raíz de la crisis de 2008, se han ido adoptando diferentes medidas de protección dirigidas a las personas en situación de vulnerabilidad social y económica, hasta el día de hoy.

A grandes rasgos, a nivel estatal, con el RDL 8/2011⁴⁰, el RDL 6/2012⁴¹ conocido como Código de Buenas Prácticas, el RDL 27/2012⁴² o la Ley 1/2013⁴³, se adoptaron medidas de apoyo a los deudores hipotecarios pudiendo recibir una contraprestación por la vivienda y reducir la deuda contraída, se establecieron medidas de protección como la dación en pago, un plan de reestructuración de la deuda con la entidad financiera o el alquiler social, entre otros, y se introdujeron los mecanismos de segunda oportunidad con el RDL 1/2015⁴⁴ y la Ley 25/2015⁴⁵.

En Cataluña, a partir de la Ley del derecho a la vivienda del 2007⁴⁶ se fueron aprobando diferentes leyes, con algunos de sus preceptos declarados inconstitucionales por el Tribunal Constitucional, para gestionar la emergencia habitacional y la pérdida de vivienda; la Ley 24/2015⁴⁷, de 29 de julio, de medidas urgentes para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda y la pobreza energética; la Ley 4/2016⁴⁸, de 23 de diciembre, de medidas de protección del derecho a la vivienda de las personas en riesgo de exclusión residencial; el DL 17/2019⁴⁹, de 23 de diciembre, de medidas urgentes para mejorar el acceso a la vivienda; y recientemente la Ley 1/2022⁵⁰, de 3 de marzo, de modificación de la Ley 18/2007, la Ley 24/2015 y la Ley 4/2016, para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda.

Algunos ejemplos de éstas medidas son; el cambio en las calificaciones de las viviendas de protección oficial, el incremento de reservas de suelo para la vivienda pública

⁴⁰ Real Decreto-ley 8/2011, de 1 de julio, de medidas de apoyo a los deudores hipotecarios, de control del gasto público y cancelación de deudas con empresas y autónomos contraídas por las entidades locales, de fomento de la actividad empresarial e impulso de la rehabilitación y de simplificación administrativa. BOE núm. 161, de 07-07-11.

⁴¹ Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos. BOE núm. 60, de 10-03-12.

⁴² Real Decreto-ley 27/2012, de 15 de noviembre, de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios. BOE núm. 276, de 16-11-12.

⁴³ Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social. BOE núm. 116, de 15-05-13.

⁴⁴ Real Decreto-ley 1/2015, de 27 de febrero, de mecanismo de segunda oportunidad, reducción de carga financiera y otras medidas de orden social. BOE núm. 51, de 28-02-15.

⁴⁵ Ley 25/2015, de 28 de julio, de mecanismo de segunda oportunidad, reducción de la carga financiera y otras medidas de orden social. BOE núm. 180, de 30-07-15.

⁴⁶ Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge. DOGC núm. 5044, de 09-01-08.

⁴⁷ Llei 24/2015, del 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica. DOGC núm. 6928, de 05-08-15.

⁴⁸ Llei 4/2016, del 23 de desembre, de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial. DOGC núm 7276, de 29-12-16.

⁴⁹ Decret llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge. DOGC núm. 8032, de 30-12-19.

⁵⁰ Llei 1/2022, del 3 de març, de modificació de la Llei 18/2007, la Llei 24/2015 i la Llei 4/2016 per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge. DOGC núm. 8620, de 07-03-22.

protegida, el derecho de tanteo y retracto de la administración pública en ciertos casos, el alquiler social obligatorio, la cesión obligatoria de viviendas, el registro de viviendas vacías y viviendas ocupadas sin título habilitante o el régimen sancionador de viviendas vacías y ante el incumplimiento de la función social de la propiedad.

En el año 2020, a raíz de la pandemia de la covid-19, de la crisis económica y el aumento del riesgo de pérdida de vivienda que ocasionó a consecuencia de la disminución de ingresos de los hogares, a nivel estatal se aprobó el RDL 6/2020⁵¹ y sus ampliaciones; RDL 11/2020⁵², RDL 30/2020⁵³, RDL 37/2020⁵⁴, RDL 8/2021⁵⁵, RDL 21/2021⁵⁶, RDL 2/2022⁵⁷, y el RDL 11/2022⁵⁸, última moratoria que finaliza el 31 de diciembre de 2022. A escala autonómica cabe mencionar que en Cataluña también se aprobó el DL 37/2020⁵⁹. Entre las medidas más significativas, se encuentran la suspensión de los procedimientos judiciales de desahucio y de lanzamiento de los hogares en situación de vulnerabilidad sin alternativa residencial, la moratoria de la deuda hipotecaria, la prórroga de los contratos de alquiler, la moratoria de las rentas de alquiler y las ayudas al pago del alquiler.

Las medidas estatales nombradas para hacer frente a la crisis de la COVID-19 en relación con la vivienda, desde una perspectiva europea, son similares a las que han adoptado países del sud de Europa como Portugal y Italia, con políticas de vivienda similares a las

⁵¹ Real Decreto-ley 6/2020, de 10 de marzo, por el que se adoptan determinadas medidas urgentes en el ámbito económico y para la protección de la salud pública. BOE núm. 62, de 11-02-20.

⁵² 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. BOE núm. 91, de 01-04-20.

⁵³ Real Decreto-ley 30/2020, de 29 de septiembre, de medidas sociales en defensa del empleo. BOE núm. 259, de 30-09-20.

⁵⁴ Real Decreto-ley 37/2020, de 22 de diciembre, de medidas urgentes para hacer frente a las situaciones de vulnerabilidad social y económica en el ámbito de la vivienda y en materia de transportes. BOE núm. 334, de 23-12-20.

⁵⁵ 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. BOE núm. 107, de 05-05-21.

⁵⁶ Real Decreto-ley 21/2021, de 26 de octubre, por el que se prorrogan las medidas de protección social para hacer frente a situaciones de vulnerabilidad social y económica. BOE núm. 257, de 27-10-21.

⁵⁷ Real Decreto-ley 2/2022, de 22 de febrero, por el que se adoptan medidas urgentes para la protección de los trabajadores autónomos, para la transición hacia los mecanismos estructurales de defensa del empleo, y para la recuperación económica y social de la isla de La Palma, y se prorrogan determinadas medidas para hacer frente a situaciones de vulnerabilidad social y económica. BOE núm. 46, de 23-02-22.

⁵⁸ Real Decreto-ley 11/2022, de 25 de junio, por el que se adoptan y se prorrogan determinadas medidas para responder a las consecuencias económicas y sociales de la guerra en Ucrania, para hacer frente a situaciones de vulnerabilidad social y económica, y para la recuperación económica y social de la isla de La Palma. BOE núm. 152, de 26-06-22.

⁵⁹ Decret llei 37/2020, de 3 de novembre, de reforç de la protecció del dret a l'habitatge davant els efectes de la pandèmia de la COVID-19. DOGC núm. 8263, de 04-11-20.

de España, mientras que en países del centro y norte de Europa con políticas más integradas y desarrolladas en relación a las situaciones de exclusión residencial, como Alemania o Francia, no han considerado aprobar disposiciones excepcionales en éste sentido y se han centrado a reforzar y ampliar algunos de los instrumentos existentes⁶⁰.

A pesar de todas estas medidas, Cataluña es la Comunidad Autónoma de todo el Estado español donde más hogares perdieron su vivienda durante el 2021 seguida por Andalucía, la Comunidad Valenciana y la Comunidad de Madrid, concentrando un total de 9.398 lanzamientos practicados, el 72% de ellos a consecuencia de procedimientos derivados de la LAU. Este dato supone un incremento del 63,8% respecto el total de lanzamientos del 2020⁶¹.

La realidad es que la precariedad laboral, la pérdida de poder adquisitivo de los hogares comparado con el incremento de precios del alquiler y la actual crisis post COVID, ponen de manifiesto un repunte ante la emergencia habitacional y la grave afectación en relación al derecho a la vivienda, sobre todo en grandes ciudades como Barcelona y su área metropolitana que han experimentado un intenso proceso de urbanización y dónde la gentrificación y el turismo ejercen una presión adicional. En sus barrios y distritos, con menos o más volumen, se dan situaciones de riesgo de pérdida de vivienda y los desahucios han pasado a formar parte de su día a día.

⁶⁰ Ver más en: Sender, M., Donat, C., Bosch, J., López, J., Gigling, M., Hernández, R., Arcarons, A., Rodríguez, I., Trilla, C. (2021), pp. 22-27.

⁶¹ Fuente: CGPJ. Efectos de la crisis en los órganos judiciales. Datos de Lanzamientos practicados por Partidos Judiciales 2013-2021.

3. BARCELONA: EL DISTRITO DE SANTS-MONTJUÏC

3.1. Datos del distrito

Siguiendo el objetivo de este trabajo, el cual se centra en realizar un análisis de la exclusión residencial en relación a los desahucios en el distrito de Sants-Montjuïc, en este apartado se aportan algunos datos relevantes a nivel demográfico, geográfico e histórico que denotan la importancia del distrito dentro de la ciudad de Barcelona.

Barcelona destaca, precisamente, por ser una de las grandes ciudades que han experimentado un proceso progresivo de urbanización, con una densidad de población muy elevada, de igual modo que otras ciudades como Madrid o las ubicadas en las zonas costeras, frente a la creciente despoblación de las zonas rurales en el país. El proceso de urbanización ha contribuido en que dichas ciudades hayan sido consideradas atractivas e interesantes para la creación de empresas emergentes, pero a la vez, ha impulsado procesos de gentrificación y turistificación, que han influido en el aumento de la inaccesibilidad de la vivienda, siendo la propiedad una forma de tenencia inaccesible para las personas más vulnerables, y provocando una burbuja en los precios de alquiler aumentando la sobrecarga de los hogares para hacer frente a su mantenimiento, y partiendo de la base de la existencia de un parque público de alquiler social deficiente para cubrir toda la demanda⁶².

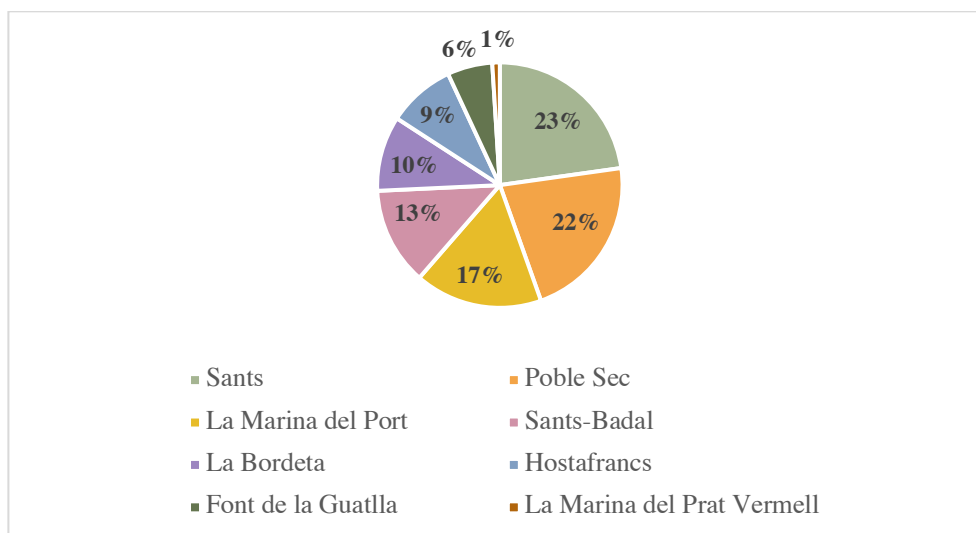
La realidad es que en la ciudad, existen hogares que al no poder hacer frente al pago de las rentas y suministros, se ven obligados a abandonar la vivienda y la única salida que les queda es convivir con otras familias o personas en una misma vivienda, vivir en infraviviendas, ocupar una propiedad privada o pública sin título habilitante para ello, o ser realojados en alojamientos temporales de urgencia facilitados por los servicios sociales municipales y en alojamientos gestionados por las entidades del tercer sector. Cabe recordar que Barcelona es la ciudad de Cataluña con más desahucios, siendo de 1.755 el total de lanzamientos ejecutados en 2021, el 82% de los cuales han sido de hogares en régimen de alquiler⁶³.

⁶² Nasarre Aznar, S., Ftáčnik, M., Lambea Llop, N., Rasnača, L. (2021). *Concrete actions for social and affordable housing in the EU*. Foundation for European Progressive Studies (FEPS). Fundació Pablo Iglesias, Friedrich Ebert Stiftung, Masarykova Demokraticka Akademie, Brīvības un solidaritātes fonds, pp. 27 y 28.

⁶³ Fuente: CGPJ. Efectos de la crisis en los órganos judiciales. Datos de Lanzamientos practicados por Partidos Judiciales 2013-2021.

Centrándonos ya en el distrito de Sants-Montjuïc, este es uno de los diez distritos que conforman la ciudad de Barcelona y está situado al sur, limitando con los distritos de Les Corts, el Eixample, Ciutat Vella y con el municipio del Hospitalet de Llobregat. Así mismo, está formado por ocho barrios que, a continuación, se detallan, a continuación, en la Figura 1.

Figura 1. Porcentaje de población en los barrios del distrito de Sants-Montjuïc



Fuente: Elaboración propia basada en datos del Pla pel dret a l'habitatge 2016-2025.

Sants-Montjuïc, era históricamente, un pequeño vecindario agrícola que, con el crecimiento industrial, a lo largo del siglo XX, se convirtió en un barrio de acogida de inmigrantes del resto de España, ocasionando un fuerte crecimiento demográfico y urbanístico de la zona. Ya desde la creación del consorcio de la Zona Franca (1916) y la dictadura de Primo de Rivera (1923-1930), se construyeron cuatro grupos de casas baratas al lado de lo que hoy en día es el Paseo de la Zona Franca y que conducía al desaparecido barrio de Can Tunis. Durante los años 60 del siglo pasado, el régimen franquista edificó varios grupos de viviendas de promoción pública al pie de la montaña de Montjuïc, entre ellos El Polvorí, Can Clos y La Vinya, las cuales han pasado a formar parte del mercado libre con el paso de los años por la temporalidad de sus calificaciones, junto con otros grupos de viviendas para personas obreras promovidos por empresas como la Colonia Bausili, la Colonia Santiveri o las casas de la SEAT. En la actualidad, de las 22 casas que conformaban la Colonia Bausili, siguen residiendo en ellas 11 familias, a pesar de que están pendientes de ser realojadas en otras viviendas, a raíz de una operación inmobiliaria de construcción de viviendas prevista en la zona. Las casas de la SEAT tuvieron que ser

derrribadas a la década de los 90 por aluminosis, y en la actualidad, en la Colonia Santiveri quedan muy pocas casas de las originales.

A día de hoy, el Distrito presenta una intensa especialización Industrial (Zona Franca) y zonas de alta concentración empresarial (La Marina), zonas más especializadas en la actividad artística y ocio (Poble Sec), barrios con un rico tejido comercial (Sants y Hostafrancs) y uno de los principales pulmones verdes de la ciudad de interés cultural y deportivo (montaña de Montjuïc). Es un distrito con una amplia red asociativa y de gestión comunitaria.

Sants-Montjuïc es el distrito más extenso de Barcelona en cuanto a superficie, por estar incluidos en él la montaña de Montjuïc, el polígono de la Zona Franca y la mayor parte del Puerto de Barcelona. Algunos de los datos que ponen de manifiesto la relevancia del distrito en la ciudad de Barcelona, son tales como que es el tercero de la ciudad con más población, siendo 173.552 los residentes censados en el año 2021. A nivel económico, el distrito presenta un paro registrado en el año 2020 de más del 38%, el tercer porcentaje más alto de los diez distritos de la ciudad, sin tener en cuenta los vecinos y vecinas que están en situación de paro no registrado. A su vez, el salario medio de los residentes también es el tercero más bajo de la ciudad⁶⁴.

Además, también es el tercer distrito con mayor proporción de residentes nacidos en el extranjero, siendo los principales lugares de origen Pakistan, Italia, Xina, Marruecos y Filipinas, y uno de los dos distritos de la ciudad, junto con Nou Barris, en los que más hogares han tenido que ser atendidos por la Mesa d'emergència⁶⁵ para la adjudicación de viviendas de emergencia social a causa de la pérdida de vivienda⁶⁶. Cabe destacar que Poble Sec es uno de los seis barrios de Barcelona con un porcentaje de población extranjera más alto y en barrios como éste, además, es significativa la presión inmobiliaria ocasionada por la gentrificación, la concentración de alojamientos turísticos y, como consecuencia, es uno de los barrios del distrito con más hogares en situación de emergencia habitacional y con riesgo de pérdida de vivienda, seguido por Sants, La

⁶⁴ Fuente: Departament d'Estadística i Difusió de dades de la Oficina Municipal de dades, a julio de 2021.

⁶⁵ La Mesa es un órgano colegiado técnico de la Agencia de l'Habitatge de Catalunya, competente en la valoración de las situaciones de vulnerabilidad y de emergencia económica y social de las personas en riesgo de exclusión residencial. Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge. DOGC núm. 663, de 29-05-14, art. 74.

⁶⁶ Pla pel dret a l'habitatge de Barcelona 2016-2015. Resum executiu, pp.15. Disponible en: https://www.habitatge.barcelona/sites/default/files/pdhhb_-_resum_executiu_versio_accessible_0_0.pdf (última vivista: 24-08-22).

Marina de Port, Hostafrancs, Badal, La Bordeta, Font de la Guatlla y La Marina del Prat Vermell⁶⁷.

Tal y como se recoge en el Plan para el derecho a la vivienda de Barcelona 2016-2025, en el distrito de Sants-Montjuïc se identifica un elevado número de desahucios, población en situación de exclusión residencial, vivienda precaria o inadecuada y dificultades para acceder a la oferta del mercado, presencia puntal de población en asentamientos, porcentaje más elevado de población joven y población nacida en el extranjero, barrio de población con rendas bajas o importante presencia de viviendas de uso turístico en el barrio del Poble Sec.⁶⁸

De acuerdo con La Agenda 2030 de la Organización de las Naciones Unidas (ONU) y los 17 objetivos para el desarrollo sostenible⁶⁹, Barcelona, y con el objetivo de disponer de vivienda asequible, mediante el Plan por el derecho a la vivienda 2016-2025, se marcó como objetivo reducir la proporción de familias que destinan más del 40% de sus recursos a gastos de vivienda y cuadruplicar el parque de viviendas de alquiler protegido, a la vez que se centró en conseguir que los desahucios tiendan a cero, y focalizando su atención en cuatro ejes estratégicos: prevenir y atender la emergencia habitacional y la exclusión residencial, garantizar el buen uso de la vivienda, ampliar el parque asequible, y mantener, rehabilitar y mejorar el parque actual.⁷⁰

Aun así, desde la aprobación del Plan, en los seis años que han transcurrido, todo apunta a que, si bien se está apostando para ampliar el parque asequible, cabe mencionar que, de forma significativa en el barrio de La Marina del Prat Vermell⁷¹, y la rehabilitación a través de los fondos europeos Next Generation, la emergencia habitacional, la exclusión

⁶⁷ Datos propios a partir de la extracción de datos elaborado para el trabajo.

⁶⁸ Pla pel dret a l'habitatge 2016-2025. Volum 3. La situació als districtes, pp.620. Disponible en: https://www.habitatge.barcelona/sites/default/files/documents/3_districtes_fi.pdf (última visita: 24-08-22).

⁶⁹ Ayuntamiento de Barcelona. (2020). *Agenda 2030 de Barcelona. Metas ODS e indicadores clave*.

Ayuntamiento de Barcelona. Comisionado de la Agenda 2020. Disponible en:

<https://ajuntament.barcelona.cat/agenda2030/sites/default/files/2021-01/Agenda%202030%20de%20Barcelona.%20Metas%20ODS%20e%20indicadores%20clave.pdf> (última visita 24-08-22).

⁷⁰ Pla pel dret a l'habitatge 2016-2025. Volum 2. Pla pel dret a l'habitatge, pp. 231-281. Disponible en: https://www.habitatge.barcelona/sites/default/files/documents/pdhhb_volum_ii_pla_pel_dret_a_lhabitatge_2016-2025.pdf (última visita 24-08-22).

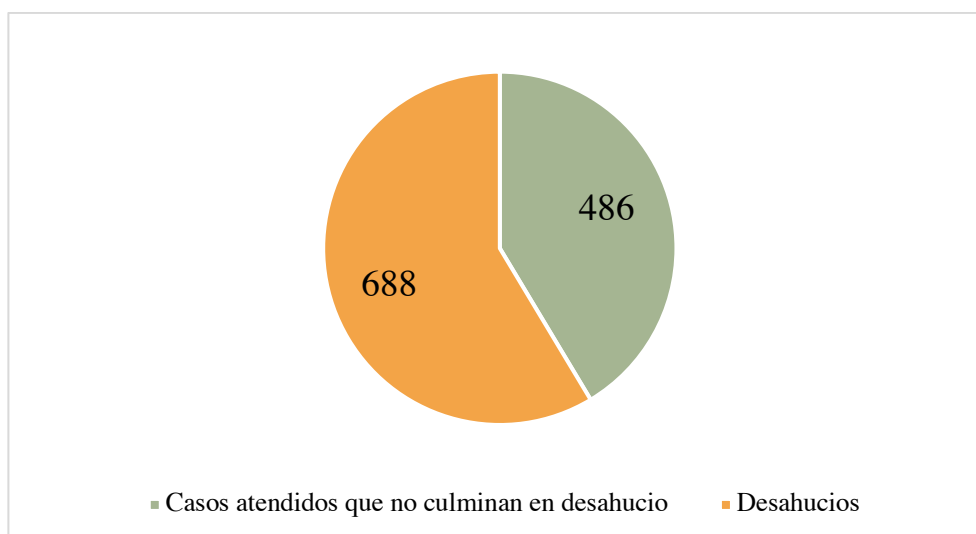
⁷¹ Desde el 2019 con la modificación del Plan General Metropolitano (MPGM) y un nuevo Plan Especial de Infraestructuras (PEI), se proyectan casi 12.000 viviendas (5.160 serán de protección, 1.086 alojamientos dotacionales para colectivos con dificultades de emancipación, y 5.700 viviendas libres)

residencial y los desahucios parecen haberse cronificado, y más aún, a raíz de las dos últimas crisis originadas por la covid-19 y la guerra en Ucrania.

3.2. Análisis de la evolución de los desahucios en el distrito de Sants-Montjuïc (2018-2021)

En este apartado se aportan datos en relación al volumen de casos atendidos en la Oficina de vivienda del distrito de Sants-Montjuïc (OVSM de ahora en adelante) y el número de desahucios que se han sucedido en el mercado privado, entre los años 2018 y 2021, junto con algunas de las medidas que se gestionan para hacer frente a la pérdida de vivienda. Seguidamente se realiza un análisis de la evolución de los desahucios durante los años objeto de análisis, su evolución en relación a la tipología de tenencia predominante de los hogares desahuciados, así como la tipología de tenencia de las propiedades que recuperan la vivienda, derivadas de procedimientos judiciales de ocupación sin título habilitante.

Figura 2. Casos atendidos y desahucios en el distrito Sants-Montjuïc (2018-2021)



Fuente: Elaboración propia a partir de los datos extraídos en la OVSM.

Entre los años 2018 y 2021, en la OVSM se han atendido un total de 1.174 hogares⁷² con demanda judicial de desahucio (un 6% son demandas por ejecución hipotecaria, un 44% por no poseer título habilitante y un 50% por impago de alquiler o finalización de contrato LAU), de los cuales 688 finalmente han perdido su vivienda. Este dato significa que más del 50% de los casos atendidos, en última instancia han acabado perdiendo la vivienda.

⁷² En este estudio se considera hogar al núcleo de convivencia (familia o convivientes sin parentesco) objeto de una demanda judicial de desahucio.

La diferencia entre el número de casos atendidos y el número definitivo de desahucios se debe a diferentes circunstancias. Las más relevantes son:

- Tramitación de ayudas, desde la OVSM, para el mantenimiento de la vivienda: ayudas al pago de deuda del alquiler o hipoteca, ayudas específicas en situaciones de pérdida de vivienda, etc.
- Procesos de mediación con la propiedad realizados por el equipo jurídico de la OVSM o por el servicio de intervención y mediación en situaciones de pérdida de vivienda (SIPHO) con resultado satisfactorio.
- Formalización de un contrato de alquiler social a la familia, en los casos en los que según la normativa vigente es de aplicación⁷³.
- La administración ha ejercido su derecho a tanteo y retracto⁷⁴ y ha adquirido la vivienda objeto de demanda judicial de desahucio.
- Valoración de si la persona o familia es susceptible de acceder a vivienda pública en el caso de colectivos concretos mediante el Registro a vivienda de protección oficial⁷⁵, si dispone de viabilidad económica para inscribirse en la Bolsa de vivienda de alquiler del Consorcio de vivienda de Barcelona⁷⁶, o si por su situación económica y social más vulnerable requiere que se inicie un expediente en la Mesa d'emergència de Barcelona.
- Reconducción de la situación de la persona o familia por su cuenta, o pérdida de vinculación con ella.

Desde la OVSM se realiza la atención a todos los hogares que acuden con demanda judicial de desahucio, y también de acompañamiento en el acto del lanzamiento, tanto de los casos en seguimiento, así como nuevos casos no conocidos que son notificados por los servicios sociales, el juzgado⁷⁷ o entidades sociales. Se realiza un seguimiento de los casos conocidos, en coordinación con los servicios sociales municipales para activar el

⁷³ Actualmente regulado por la Llei 1/2022, del 3 de març, de modificació de la Llei 18/2007, la Llei 24/2015 i la Llei 4/2016 per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge. DOGC. 8620, de 07-03-22.

⁷⁴ Decret llei 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària. DOGC núm. 6839, de 26-03-15.

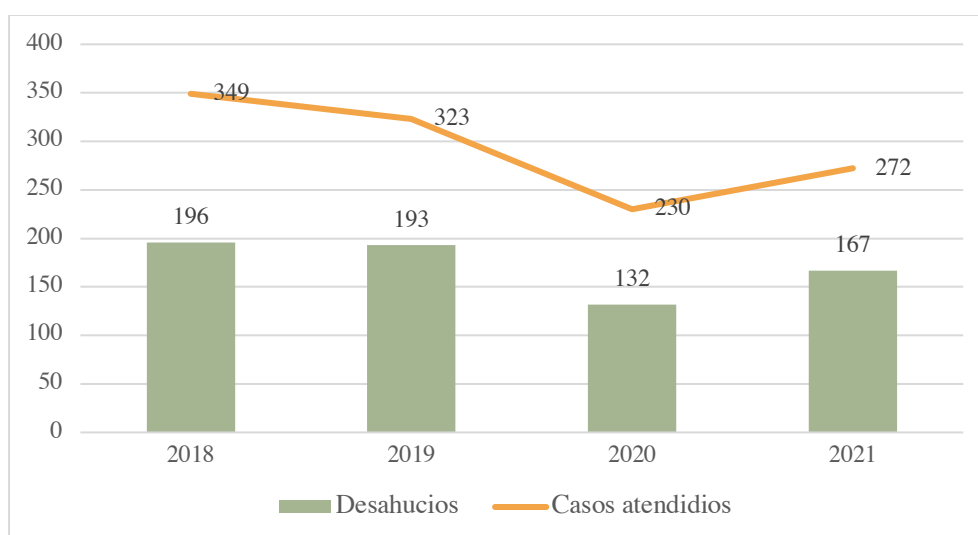
⁷⁵ Ver en: <https://seuelectronica.ajuntament.barcelona.cat/APPS/ofhrehabitatge/Main.do>. (último acceso 24-08-22).

⁷⁶ La Bolsa de vivienda de alquiler de Barcelona ofrece servicios de mediación entre personas propietarias de viviendas vacías y posibles arrendatarios, y tiene como objetivo incrementar el número de viviendas de alquiler a precios asequibles. Ver en: <https://www.habitatge.barcelona/borsa-pisos/>. (último acceso 24-08-22).

⁷⁷ Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil. BOE núm. 7, de 08-01-20, art. 441.5.

máximo de recursos, tanto personales como de la administración, con la finalidad de paliar los efectos del desahucio y poder disponer de una alternativa previa al lanzamiento. Aun así, de los 688 hogares desahuciados, 343 han abandonado la vivienda en el acto del lanzamiento, mientras que 345 han realizado una entrega de llaves previa a la última fecha señalada de lanzamiento. Esto implica que, entre el 2018 y el 2021, la mitad de los hogares han sido desahuciados de forma forzosa en el acto del lanzamiento. Cabe mencionar que una entrega de llaves previa al lanzamiento no significa que no haya habido fechas señaladas previas, sino que éstas se han suspendido vía judicial o en el mismo acto del lanzamiento, si se ha llegado a un acuerdo entre la propiedad y la parte demandada, si el juzgado así lo ha considerado, o si no se ha podido efectuar la toma de posesión por parte de la propiedad por motivos ajenos a ella.

Figura 3. Evolución de casos atendidos y desahucios en el distrito Sants-Montjuïc (2020-2021)



Fuente: Elaboración propia a partir de los datos extraídos en la OVSM.

En la Figura 3 se observa cómo, entre los años 2018 y 2019, se mantiene una tendencia similar tanto en el número de casos atendidos como en el número de desahucios, si bien se detecta una tímida disminución de ambos. A nivel de ciudad y en base a las estadísticas del CGPJ sobre lanzamientos practicados desde el 2013, se confirma la tendencia a la baja del número de desahucios, habiendo disminuido del 2013 al 2019 un 35,5% en Barcelona⁷⁸. En el año 2020 se bate el récord mínimo de lanzamientos practicados en la

⁷⁸ Fuente: CGPJ. Efectos de la crisis en los órganos judiciales. Datos de Lanzamientos practicados por Partidos Judiciales 2013-2021.

ciudad desde el 2013, del mismo modo que en el distrito de Sants-Montjuïc dónde se experimenta una bajada del 31% respecto el año anterior. Este desplome no se debe a una mejora de la exclusión residencial en la ciudad, sino que es consecuencia de la crisis sanitaria de la Covid-19 y, en concreto, de la declaración del estado de alarma decretado por el Gobierno español el marzo de 2020, y la aprobación del RDL 6/2020⁷⁹ junto con sus modificaciones, donde se regulan medidas como la suspensión de desahucios de familias especialmente vulnerables⁸⁰. Cabe resaltar que las moratorias de lanzamientos que se han ido sucediendo desde su entrada en vigor no evitan los procesos de desahucio, sino que los hogares pueden solicitar al juzgado que se apliquen para conseguir un aplazamiento del mismo.

Aun así, y teniendo en cuenta que a partir de la declaración del estado de alarma y la suspensión de los términos procesales⁸¹, se paralizaron la totalidad de los desahucios civiles durante 6 meses (hasta el 13 de septiembre de 2020), en cinco meses que comprenden enero, febrero y mitad de marzo, junto con el último trimestre de 2020, en el distrito se desahuciaron gran parte de los 132 hogares que se detallan en la Figura 3 dentro de este año.

A pesar de que las medidas para hacer frente a la emergencia social se han ampliado hasta el 31 de diciembre de 2022⁸², si ya durante el 2018-2019, el 23% de la población del área metropolitana de Barcelona, se encontraba en riesgo de exclusión social, en el año 2020 se acentuó la creciente separación entre los ingresos de la población y los precios de las viviendas⁸³. Según datos del Informe Foessa 2022, en España, entre los años 2018 y 2021, se da un aumento del porcentaje de hogares que sufren algún tipo de amenaza de expulsión de su vivienda por motivos económicos, afectando en el 2021 al 2,3% del total, frente al 2,1% del 2018⁸⁴.

De este modo el impacto negativo de la crisis está siendo inevitable en la ciudad de Barcelona tal y como queda reflejado en el aumento de desahucios que se han sucedido en el año 2021 y que representan la primera subida desde que se publican datos del CGPJ

⁷⁹ Real Decreto-ley 6/2020, de 10 de marzo, por el que se adoptan determinadas medidas urgentes en el ámbito económico y para la protección de la salud pública. BOE núm. 62, de 11-02-20.

⁸⁰ Ver estas medidas en el apartado “2.2. Medidas para hacer frente a la pérdida de vivienda”, pp.17

⁸¹ Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19. BOE núm. 67, de 14-03-20.

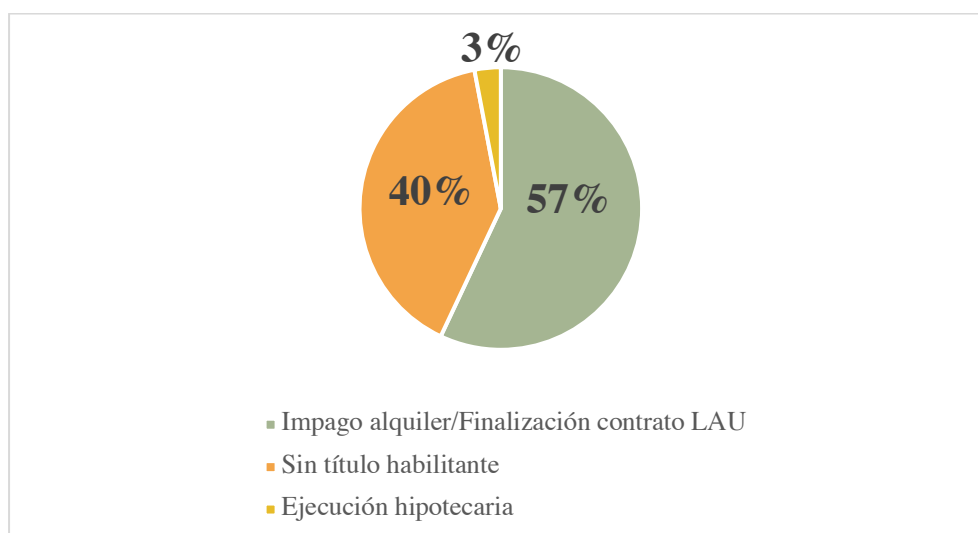
⁸² Real Decreto-ley 11/2022, de 25 de junio. Art. 29 y 30.

⁸³ Sender, M., Donat, C., Bosch, J., López, J., Gigling, M., Hernández, R., Arcarons, A., Rodríguez, I., Trilla, C. (2021), pp. 1-4.

⁸⁴ Informe Foessa. (2022), pp. 497 y 498.

en 2013, de la misma forma que el aumento de los casos atendidos que, probablemente, repercutirán en el número total de desahucios en el año 2022. Cabe destacar que Poble Sec y Sants son los barrios dónde se da un mayor número de desahucios en este período. Al tratarse de zonas céntricas, próximas a lugares de interés de la ciudad y bien conectadas, probablemente el impacto de la proliferación de viviendas de uso turístico haya ejercido una presión extra a los procesos de exclusión residencial. Si bien en la ciudad de Barcelona se han tomado medidas en relación a la regulación de las viviendas con finalidades de uso turístico, con el PEUAT⁸⁵, será necesario realizar una evaluación del impacto de dichas medidas en relación a la presión residencial de los barrios más tensionados.

Figura 4. Tipología de tenencia de vivienda de los desahucios en el Distrito Sants-Montjuïc (2018-2021)



Fuente: Elaboración propia a partir de los datos extraídos en la OVSM.

En relación a la tipología de tenencia (Figura 4), de los 688 desahucios que ha habido en el distrito entre los años 2018 y 2021, predominan los hogares que han perdido la vivienda a consecuencia de procedimientos judiciales por impago de alquiler o finalización del contrato de arrendamiento de vivienda (un total de 392), seguidos por los que ocupan una vivienda sin título habilitante para ello (un total de 273), y de forma residual los derivados de procedimientos de ejecución hipotecaria (un total de 23). Esta tendencia es generalizada en todos los barrios del distrito.

⁸⁵ Pla especial urbanístic per a la regulació dels establiments d'allotjament turístic, albergs de joventut, habitatges d'ús turístic, llars compartides i residències col·lectives docents d'allotjament temporal. BOPB. Registro 202210004420, de 26-01-22.

Si bien, tal y como ya se ha comentado, en España existen más propietarios que arrendatarios, en la ciudad de Barcelona y en su área metropolitana, se ha venido experimentando un crecimiento, que se intensificó durante los años 2018 y 2019, con un 38,4% de hogares en régimen de alquiler, consolidándose el aumento de esta tenencia como forma de acceso a la vivienda, teniendo en cuenta que la sobrecarga para hacer frente al mantenimiento del hogar, es mucho más intensa en este tipo de tenencia⁸⁶.

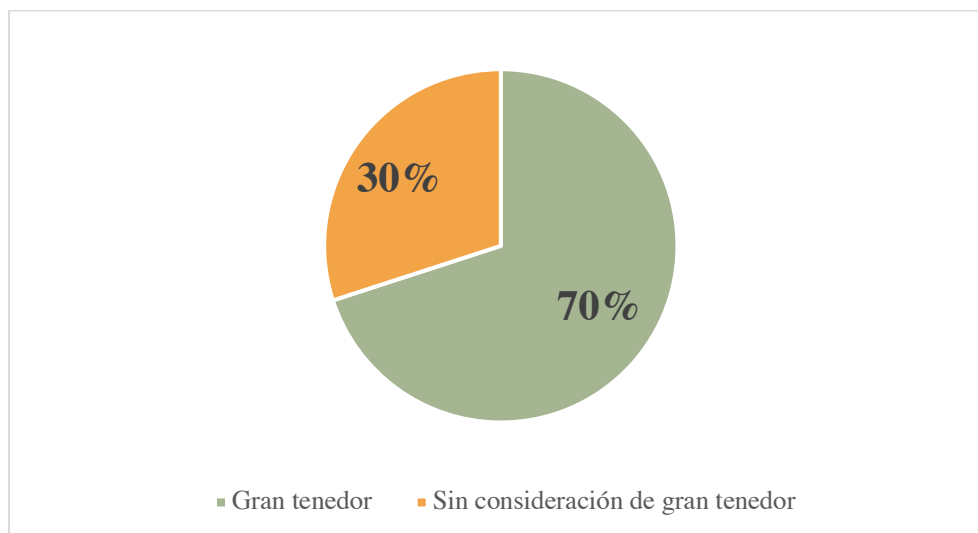
Siguiendo la categoría ETHOS, todos los hogares aquí mencionados residían en viviendas inseguras antes de perder la vivienda, independientemente de si disponían de título habilitante para vivir en ellas, o no. Aun así, resultaría interesante realizar un análisis más detallado dónde se estudiaran los factores que se identifican en cada hogar como causantes de la pérdida de vivienda (aumento del precio de la vivienda, pérdida de empleo, etc), y se analizaran diferentes indicadores de exclusión residencial de cada hogar (nacionalidad, composición de la unidad de convivencia, perfil socioeconómico, ubicación, etc), con la finalidad de determinar si en algunos casos inciden más dimensiones de exclusión residencial que en otros, en relación a la tipología de tenencia de los hogares desahuciados. Así, por ejemplo, se podría analizar cuáles son los factores que llevan a un hogar a no poder hacer frente al pago de la hipoteca o alquiler, y si los indicadores de exclusión residencial que se dan en los hogares ocupados sin título habilitante para ello, inciden de la misma forma en los hogares que sí lo poseen⁸⁷. De entrada, se puede intuir que una vivienda ocupada sin título habilitante para ello, además de que las personas que la ocupan no disponen de seguridad jurídica sobre la tenencia de la vivienda y, mayoritariamente, no disponen de recursos económicos para hacer frente a los gastos de la vivienda, es más probable que residan en viviendas que no reúnan varios de los requisitos que la Observación General 4ª de la ONU establece para que una vivienda sea digna y adecuada, dado que pueden ser viviendas que no reúnan las condiciones de habitabilidad necesarias, su estado de conservación sea deficiente y puedan encontrarse en edificios o zonas de los barrios más degradados, entre otras problemáticas que pueden ir asociadas a este fenómeno. Según el último informe de la Fundación Foessa (2022), el régimen de tenencia es uno de los principales factores diferenciales que hacen que un determinado grupo de personas tenga mayor riesgo de sufrir situaciones de privación de vivienda que otras. En su estudio se observa que entre

⁸⁶ Sender, M., Donat, C., Bosch, J., López, J., Gigling, M., Hernández, R., Arcarons, A., Rodríguez, I., Trilla, C. (2021), pp. 6, 8 y 13.

⁸⁷ Este análisis escapa del objeto de estudio de este trabajo.

el 2018 y el 2021 se da un aumento considerable del porcentaje de hogares que residen en viviendas ocupadas sin título legal como forma de acceso a la vivienda, y que se concentran de forma especial en el grupo de hogares que sufren exclusión severa⁸⁸.

Figura 5. Tipo de propiedad de los desahucios sin título habilitante (2018-2021)



Fuente: Elaboración propia a partir de los datos extraídos en la OVSM.

Tal y como se muestra en la Figura 5, en el 70% de los hogares desahuciados, previamente ocupados sin título habilitante para ello, la vivienda es propiedad de un gran tenedor, entendiendo como tal a una persona jurídica o grupo de empresas titulares de más de 10 viviendas en el territorio español, o aquella persona física que sea propietaria de más de 15 viviendas en el territorio español⁸⁹, salvo las excepciones que la misma ley regula.

Estos datos reflejan que en el distrito de Sants-Montjuïc, entre los años 2018-2021, en un 70% de los hogares desahuciados sin título habilitante (191 hogares), la propiedad no habría formalizado un contrato de alquiler social con las personas que residían en la vivienda, si bien resulta conveniente destacar que muchos hogares probablemente no pudieron llegar a firmar los correspondientes alquileres sociales a causa de los efectos de la Sentencia 16/2021 del Tribunal Constitucional, de 28 de enero⁹⁰, que anuló la obligatoriedad de los grandes tenedores, de realizar una propuesta de alquiler social a los

⁸⁸ Informe Foessa. (2022), pp. 500-501.

⁸⁹ Llei 1/2022, del 3 de març, de modificació de la Llei 18/2007, la Llei 24/2015 i la Llei 4/2016 per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge, art. 9.

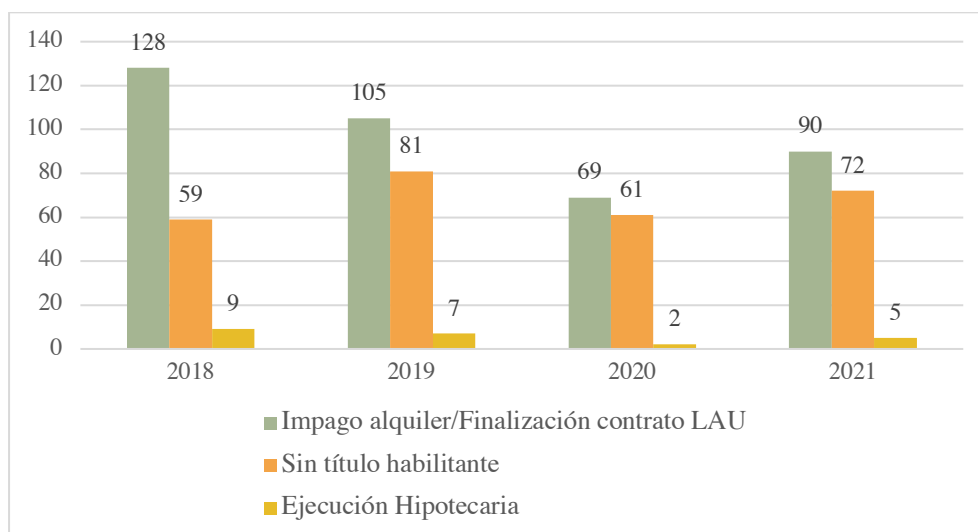
⁹⁰ STC de 28 de enero de 2021 (RTC 16/2021).

hogares que ocupaban sus viviendas sin título habilitante para ello⁹¹, regulado por el DL 17/2019, de 23 de diciembre⁹².

Cabe destacar que del 70% de grandes tenedores de vivienda, en el 82% de los casos, la vivienda es propiedad de entidades financieras, fondos de inversión, entidades de gestión de activos o fondos de capital riesgo, y en numerosas ocasiones, el proceso por el que un hogar pasa desde el momento en el que dichas propiedades realizan un ofrecimiento de alquiler social y la firma del contrato puede tardar años.

En cualquier caso, un desahucio de un hogar ocupado sin título habilitante para ello, aparte de tener consecuencias para los directamente afectados, también tienen efectos más allá de la propia vivienda, como por ejemplo en una comunidad de propietarios o en el barrio en el que ésta se encuentra⁹³ ya que, probablemente, el continuo pasar de diferentes unidades de convivencia por una vivienda que ha sido desalojada y ocupada de nuevo, en los casos en los que las propiedades pueden no dar el uso que le corresponde a un inmueble, puede generar inestabilidad en el vecindario.

Figura 6. Evolución de la tipología de tenencia de los desahucios en el distrito Sants-Montjuïc



Fuente: Elaboración propia a partir de los datos extraídos en la OVSM.

De la misma forma que ha quedado reflejado en la Figura 3, en la Figura 6 se vuelve a manifestar el descenso del volumen de desahucios, en términos globales, experimentando

⁹¹ Esta obligatoriedad se ha recuperado con la Llei 1/2022, de 3 de març.

⁹² RDL 17/2019, de 23 de desembre, art. 5.7.

⁹³ Nasarre Aznar, S. (2020), pp. 316.

la bajada más notoria el año 2020, pero con tendencia al alza en el año 2021, como consecuencia de la crisis sanitaria (y económica) de la Covid-19 como factor clave y desencadenante de un empeoramiento de las condiciones económicas de muchos hogares y que parece sostenerse por la actual crisis derivada de la guerra de Ucrania.

Si bien la proporción de hogares que han perdido la vivienda durante cada ejercicio del 2018 al 2021 es mayoritariamente a consecuencia de procedimientos judiciales por impagos de alquiler o finalización de contrato de arrendamiento de vivienda, cabe destacar la tendencia al alza de los desahucios de hogares sin título habilitante para ello. Así, en la Figura 6, se observa que entre el año 2018 y 2019, aumentan en un 25% los desahucios de este tipo de hogares. Las razones que podrían explicar la proliferación de la ocupación de viviendas sin título habilitante por ello son, por un lado, el aumento de hogares en riesgo de pobreza y las dificultades de acceder a una vivienda digna, a la vez que hacer frente a su mantenimiento, como consecuencia del desempleo y la ausencia de ingresos, la existencia de viviendas vacías junto con el escaso parque social de viviendas, junto con una débil protección del derecho de propiedad privada⁹⁴.

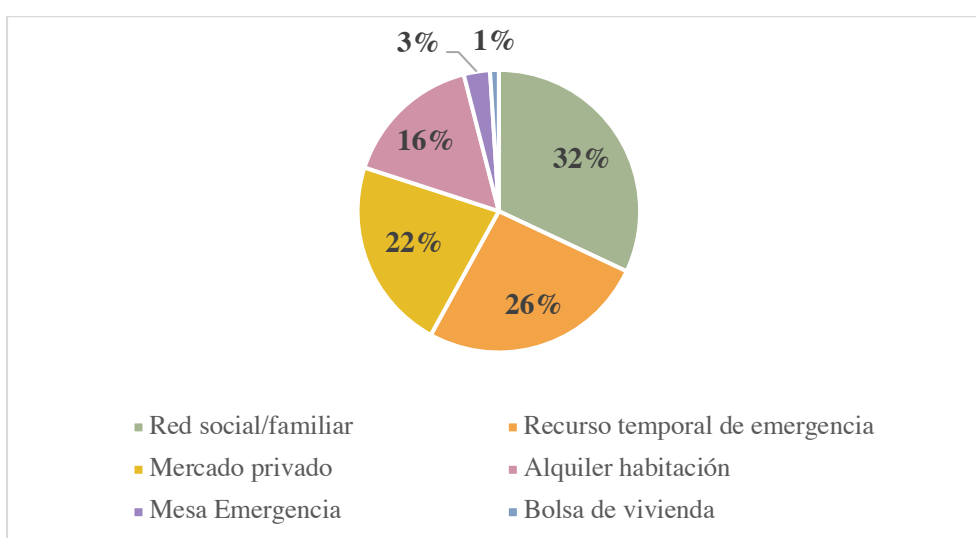
Sería interesante analizar en profundidad el fenómeno de la ocupación, entendida como la que no se rige por motivos ideológicos, y determinar en qué porcentaje, cuantos de los hogares que han accedido a una vivienda sin título habilitante para ello, previamente, habían tenido que abandonar su vivienda por no poder hacer frente a sus gastos, junto con los que ya han pasado por uno o varios desahucios, cronificando así su inseguridad residencial, y si se confirmase dicha suposición, estando en un círculo sin salida de exclusión residencial que todo indica no estar resuelta. En cualquier caso, puede considerarse que dichas situaciones son el resultado del fracaso de las políticas públicas, al no proveer de un acceso asequible a una vivienda y por la falta de vivienda social suficiente para hacer frente a situaciones de necesidad.

⁹⁴ Simón Moreno, H. (2021). *La ocupación de viviendas sin título habilitante y los derechos fundamentales y humanos en conflicto*. Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, núm. 786, pp. 2164-2168.

3.3. Análisis de la exclusión residencial de los hogares una vez han perdido la vivienda en el distrito Sants-Montjuïc (2018-2021)

En este apartado se trata la exclusión residencial de los hogares desahuciados en el distrito de Sants-Montjuïc, entre el 2018 y 2021, en relación a la salida habitacional a la que han recurrido una vez han perdido la vivienda y en relación con la tipología de tenencia anterior al desahucio. Es relevante mencionar que, en todos los casos, este cambio de residencia se realiza de forma involuntaria.

Figura 7. Alternativa habitacional de los hogares que han perdido la vivienda en el distrito Sants-Montjuïc (2018-2021)



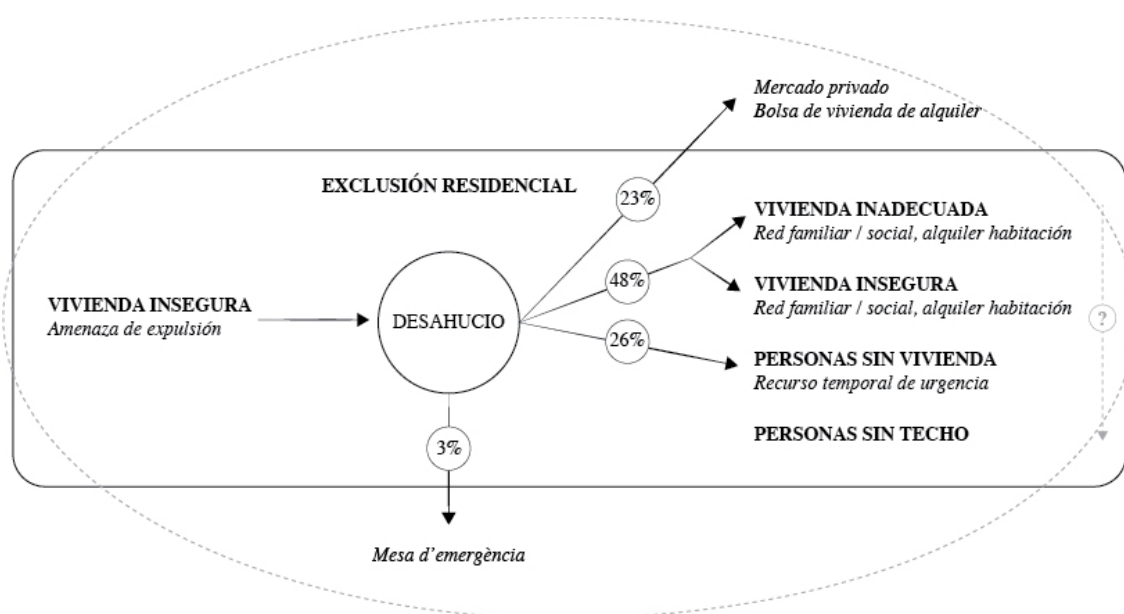
Fuente: Elaboración propia a partir de los datos extraídos en la OVSM.

En la Figura 7 se observa cual ha sido la alternativa habitacional del total de los hogares que han perdido la vivienda entre el 2018 y el 2021 (688), en el momento en que se ha efectuado el desahucio, bien sea en el acto del lanzamiento, o bien se haya realizado una entrega de llaves previa a él. En un 1%, la unidad de convivencia ha formalizado un contrato de alquiler dentro del programa de la Bolsa de vivienda de alquiler de Barcelona. En un 3%, la administración, a través de la Mesa d'urgència de la ciudad de Barcelona, ha podido adjudicarles una vivienda, un 16% de ellos han alquilado una habitación en el mercado privado, el 22% ha manifestado formalizar un contrato en el mercado privado de alquiler, un 26% no disponía de ninguna alternativa cuando se ha llevado a cabo el desahucio, por lo que ha sido realojado en los recursos temporales de urgencia⁹⁵ gestionados por los servicios sociales municipales, y en un 32% de los casos, han

⁹⁵ Pueden ser un albergue, una pensión, un alojamiento dotacional o un apartamento.

manifestado ser acogidos por su red social y/o familiar como opción más recurrida para los hogares que han perdido la vivienda. Resultaría interesante analizar el peso que tienen los lazos familiares y la red social para paliar situaciones de emergencia, en un estado que puede ser percibido insuficiente en relación a los mecanismos provistos por la administración pública, como las mesas de emergencia que son insuficientes, precisamente debido a la falta de viviendas públicas/sociales⁹⁶.

Figura 8. Círculo de la exclusión residencial



Fuente: Elaboración propia a partir de los datos extraídos en la OVSM.

Tal y como se ilustra en la Figura 8, y en relación con los datos extraídos en la Figura 7, realizando un análisis más detallado, y siguiendo con las categorías de exclusión residencial ETHOS, sólo un 26% de los hogares desahuciados consiguen salir de las categorías de exclusión residencial aquí consideradas, dado que manifiestan que han firmado un contrato de alquiler en el mercado privado, y de forma residual dentro del programa de Bolsa de vivienda de alquiler y la Mesa d'emergència. Centrándonos en los que han firmado un contrato de alquiler en el mercado privado, sería arriesgado afirmar que éstos hogares dejan de sufrir exclusión residencial, teniendo en cuenta el hecho de que probablemente, a pesar de que existen ayudas directas al pago del alquiler para los hogares desahuciados que acceden al mercado de alquiler privado, dichos hogares

⁹⁶ Nasarre Aznar, S. (2020), pp. 332 y 333.

acumulen deudas relacionadas con el proceso del desahucio, entre otras, y por su situación económica tengan que recurrir a residir en viviendas de dimensiones más reducidas, en algunos casos, en peor estado de conservación, con problemas de accesibilidad, y quizás en otros barrios alejados de su red familiar y social, junto con sus servicios municipales de referencia (escuela, centro médico, etc).

Por el contrario, en el 74% de los hogares que han perdido la vivienda, su situación residencial no mejora, quedando dentro de algunas de las categorías de exclusión residencial. Así, en un 48% de los casos, las personas que han sido desahuciadas pasan de residir en una vivienda insegura, tal y como indica la categoría operativa núm. 9 de Feantsa, dado que ha habido una amenaza de desahucio que, finalmente, se ha hecho efectiva, a residir en viviendas que siguen siendo inseguras o inadecuadas. El 32% de los hogares desahuciados han manifestado ser acogidos por su red social y/o familiar (categoría operativa núm. 8, subcategoría núm. 8.1⁹⁷), y en un 16% han podido alquilar una habitación sin un contrato de alquiler (categoría operativa núm. 8, subcategoría núm. 8.2⁹⁸), de tal modo que todos ellos siguen encontrándose en viviendas inseguras una vez han perdido la que era su vivienda habitual.

En ambos casos, se puede considerar si hay posibilidades de que, a la vez, sean viviendas inadecuadas si las personas desahuciadas han pasado a residir en viviendas ya ocupadas por sus familiares o amigos, o bien han alquilado una habitación, pudiendo existir el riesgo de que, con la acogida, se puedan transformar en lugares masificados (categoría operativa núm. 13, subcategoría núm. 13.1⁹⁹). Además, también existe el riesgo de que la vivienda de acogida, o en la que se alquila una habitación, se esté en precario o no se disponga de título habilitante para ello y, las personas que ya han pasado por un desahucio se vean amenazadas, de nuevo, por la misma situación.

Por otro lado, un 26% de los hogares que han perdido su vivienda no disponían de alternativa habitacional en el momento de producirse el desahucio, por lo que han sido realojados en recursos temporales de urgencia. Estos hogares han empeorado su situación residencial al pasar de residir en viviendas inseguras, a ser personas sin vivienda

⁹⁷ Categoría operativa núm. 8: Personas que viven en alojamiento inseguro. Subcategoría núm. 8.1: Temporalmente con familia / amigos.

⁹⁸ Categoría operativa núm. 8: Personas que viven en alojamiento inseguro. Subcategoría núm. 8.2: Realquiler.

⁹⁹ Categoría operativa núm. 13: Personas que viven en situaciones de hacinamiento. Subcategoría núm. 13.1: Superan la ley nacional sobre masificación en viviendas.

(categoría operativa núm. 3, subcategorías núm. 3.1, 3.2 y 3.3¹⁰⁰). Si bien la pérdida de vivienda no implica necesariamente pasar directamente a una situación de sinhogarismo¹⁰¹, la clasificación ETHOS en la que este estudio se ha centrado, no solo identifica como sinhogarismo las personas sin techo o que viven en alojamientos temporales, sino también aquellas personas que viven en una vivienda inadecuada o insegura¹⁰². Cabe resaltar que ninguno de los hogares aquí analizados ha acabado viviendo en la calle en el momento en el que se ha producido el desahucio. A la vez, este estudio no se ha centrado en realizar un seguimiento a corto o largo plazo de los hogares que han perdido la vivienda, por lo que sería interesante realizarlo, para confirmar si en algunos de los casos, y por el hecho de haber empeorado su situación en los términos exclusión residencial aquí analizados, aumenta el riesgo de que si su situación no mejora, a medio o largo plazo puedan llegar a ser personas sin techo, pernoctando en alojamientos de emergencia nocturnos (categoría operativa núm. 2, subcategoría núm. 2.1¹⁰³) y en el peor de los casos viviendo en el espacio público (categoría operativa núm. 1, subcategoría núm.1.1¹⁰⁴).

Finalmente, sólo en un 3% de los casos, los hogares desahuciados han podido acceder, antes del desahucio, en las viviendas que les han sido adjudicadas por la Mesa d'emergència de Barcelona. Cabe mencionar que, en el distrito de Sants-Montjuïc, la lista de espera para la adjudicación de una vivienda procedente de la Mesa d'emergència puede ser de entre uno y tres años, por el elevado número de hogares valorados como adjudicatarios, a la vez que por el insuficiente parque de vivienda social en la ciudad, por lo que muchos de los hogares que han perdido la vivienda, probablemente residirán en viviendas inseguras, inadecuadas o serán realojados por los servicios sociales municipales hasta que no se les adjudique la vivienda de la Mesa d'emergència.

¹⁰⁰ Categoría operativa núm. 3: Personas que viven en albergues y centros para gente sin hogar / alojamiento temporal. Subcategoría núm. 3.1: Albergues para sinhogar. Subcategoría núm. 3.2: Alojamiento temporal. Subcategoría núm. 3.3: Alojamiento transitorio asistido.

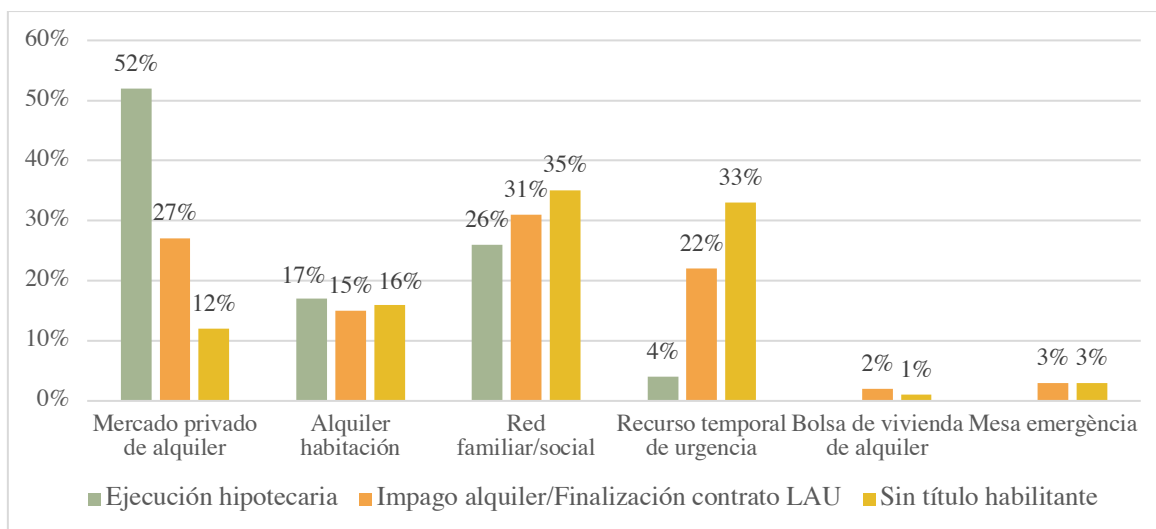
¹⁰¹ Nasarre Aznar, S. (2020), pp. 331.

¹⁰² Simón Moreno, H. (2021), pp. 2192.

¹⁰³ Categoría operativa núm. 2: Personas en alojamiento de emergencia. Subcategoría núm. 2.1: Albergue nocturno.

¹⁰⁴ Categoría operativa núm. 1: Personas que viven a la intemperie. Subcategoría núm. 1.1: En el espacio público o externo.

Figura 9. Alternativa habitacional de los hogares que han perdido la vivienda en el distrito Sants-Montjuïc según la tipología de tenencia anterior (2018-2021)



Fuente: Elaboración propia a partir de los datos extraídos en la OVSM.

En la Figura 9 se muestran las alternativas habitacionales y el porcentaje en el que cada hogar desahuciado ha recurrido a ellas, en relación a las demás, y en función de la tipología de tenencia de la que disponían antes del desahucio. Así, se destaca que los hogares desahuciados derivados de ejecuciones hipotecarias, en un 52% de los casos han podido formalizar un contrato de alquiler de vivienda en el mercado privado, y éste representa, en términos porcentuales, la alternativa más recurrida, por los hogares que han perdido la vivienda por este motivo. A la vez, representa el porcentaje más elevado, en relación con las demás tipologías de tenencia que han podido firmar un contrato de alquiler de vivienda en este mercado privado. Las alternativas que les siguen son la red familiar/social (26%), el alquiler de una habitación (17%) y en menor porcentaje su realojo en un recurso temporal de urgencia (4%). La tendencia no es la misma en los hogares que han perdido la vivienda a causa de impagos de alquiler o finalizaciones de contrato de arrendamiento de vivienda; en estos casos, la alternativa más recurrida es la red social/familiar (31%), junto con el acceso al mercado privado de vivienda en alquiler (27%), pero seguido de cerca y no de forma residual por los recursos temporales de urgencia (22%), es decir que no disponen de alternativa ni recursos económicos para hacer frente al pago de otro alquiler. Por último, la tendencia aun es más dispar si se analizan los datos de los hogares que han sido desahuciados por no disponer de título habilitante para ello, puesto que el 35% han afirmado ser acogidos por familiares o amigos, y en el 33% de los casos, han sido realojados por los servicios sociales

municipales por no disponer de alternativa propia. A la vez, este último porcentaje, es el más elevado en relación al porcentaje de las otras tenencias aquí analizadas que han tenido que ser realojadas por los servicios sociales municipales.

3.4. Resultados de los análisis

En la OVSM, entre los años 2018 y 2021 se han atendido un total de 1174 hogares con demanda judicial de desahucio, y más de la mitad de ellos (concretamente 688), en última instancia han tenido que abandonar la vivienda, haciéndolo en la misma proporción, de forma forzosa en el acto del lanzamiento, o bien realizando una entrega de llaves previa.

En términos generales, queda patente el cambio de tendencia en relación a la tipología de hogares desahuciados, dónde la primera etapa iniciada a finales de 2007 marcada por las ejecuciones hipotecarias, queda lejos de la actual donde imperan los desahucios por impago de alquiler o finalización de este contrato de arrendamiento de vivienda, junto con los que no poseen título habilitante para ello, consolidándose la exclusión residencial en los hogares que probablemente sean más frágiles a los cambios del mercado de la vivienda y consecuencias de las crisis, a la vez que los más vulnerables socioeconómicamente a sufrir exclusión social y residencial.

Por otro lado, se observa que, mayoritariamente, las viviendas ocupadas sin título habilitante para ello son propiedades de grandes tenedores, y en una proporción considerable, se tratan de entidades financieras, fondos de inversión, entidades de gestión de activos o fondos de capital riesgo.

Una vez analizada la evolución de los desahucios entre el período del 2018 al 2021, se pone de manifiesto que la pandemia de la Covid-19 ha marcado un antes y un después, en tanto que si bien se confirmaba una tendencia a la baja en el número de desahucios que culmina en el 2020, por la declaración del estado de alarma decretado por el Gobierno español, y la aprobación de medidas para hacer frente a la emergencia originada por la crisis sanitaria y económica, en el año 2021, y a pesar de que dichas medidas se han ampliado hasta el 31 de diciembre de 2022, la tendencia en el número de desahucios es al alza, de la misma forma que el aumento de los casos atendidos, que probablemente, repercutirán en el número total de desahucios del año 2022.

El proceso por el que un hogar pierde su vivienda no culmina con el desahucio, por este motivo, en este estudio también se ha analizado cuál es la salida habitacional de todos los hogares que han sido desahuciados entre los años 2018 y 2021, para poder realizar un análisis de su posible exclusión residencial una vez perdida la vivienda. Relacionándolo con la clasificación ETHOS, los resultados indican que sólo un 26% de los hogares desahuciados consiguen salir de las categorías de exclusión residencial aquí consideradas, frente al 74% de hogares que no consiguen mejorar su situación, dado que seguirán residiendo en viviendas inseguras o inadecuadas (en un 48%), y en el peor de los casos, han tenido que ser realojados en recursos temporales de urgencia, por no disponer de alternativa habitacional, considerándose en un 26% de los hogares, personas sin vivienda.

El vínculo entre los desahucios y la falta de vivienda está claramente relacionado con la disponibilidad de apoyo, recursos personales, sociales y económicos. Las investigaciones indican que los hogares desahuciados, inicialmente, buscan ayuda y apoyo de familiares y amigos, a la vez que dicha opción tensa gradualmente las relaciones de apoyo, por lo que, si no se encuentra una solución de vivienda durante este tiempo, a la larga, muchos dependerán de los refugios y servicios para personas sin hogar¹⁰⁵.

Finalmente, y teniendo en cuenta la tipología de tenencia, los resultados indican que ésta puede influir en la exclusión residencial de los hogares, siendo más precarias las alternativas habitacionales a las que pueden recurrir, en primera instancia los hogares que han sido desahuciados por no disponer de título habilitante para ello, seguidos por los que lo han sido por impago de alquiler o finalización de contrato, y, por último, los derivados de ejecuciones hipotecarias.

Si se considera que la problemática de los desahucios, inicialmente, fue un fenómeno como consecuencia del sobreendeudamiento familiar (incluida la pobreza energética) de la vivienda hipotecada y el desempleo a raíz de la crisis financiera internacional de 2007, junto con un sistema hipotecario poco orientado a la protección del consumidor y algunas malas prácticas bancarias¹⁰⁶, todo apunta a la cronificación de la exclusión residencial relacionada con la pérdida de vivienda, y sobre todo después de la última crisis de la Covid-19 iniciada en 2020, la actual a raíz de la guerra de Ucrania (2022) y sus consecuencias a medio y largo plazo.

¹⁰⁵ Nasarre Aznar, S. (2020), pp. 332.

¹⁰⁶ Nasarre Aznar, S. (2020), pp. 314.

CONCLUSIONES

La vivienda es un bien complejo y en el que inciden multitud de dimensiones de la vida, por lo que no disponer de una vivienda digna o tener que realizar un esfuerzo excesivo para mantenerla, puede ir en detrimento a la satisfacción de otras necesidades básicas.

Del estudio de los desahucios en la ciudad de Barcelona, para contextualizar la problemática de la exclusión residencial, teniendo en cuenta las limitaciones temporales (años analizados) y del lugar concreto en el que se ha tenido acceso para el análisis de datos (distrito de Sants-Montjuïc), se extraen las siguientes conclusiones:

1.- Se pueden identificar como causas de la crisis residencial iniciada en España en el 2008, las siguientes: el fomento del acceso a la vivienda a través de la propiedad de forma sostenida en el tiempo, la descalificación de las viviendas protegidas en régimen de propiedad que pasaron a formar parte del mercado libre, el aumento de la deuda hipotecaria por la facilidad de acceso al crédito, y a raíz de la crisis financiera internacional, el desplome inmobiliario y una crisis económica y social que estalló en forma de ejecuciones hipotecarias en el 2008, junto con un parque de vivienda social insuficiente.

2.- Un desahucio es una forma de exclusión de residencial: Las personas que tienen que abandonar su vivienda o sufren procesos de desahucio se considera que se encuentran en viviendas inseguras, según las categorías ETHOS en las que este trabajo se ha centrado. Además, el abandono de la vivienda de manera forzosa y no deseada tiene consecuencias negativas sobre las personas que pasan por un proceso de este tipo, afectando directamente a la estabilidad del núcleo familiar y afectando a la salud física y mental de las personas.

3.- En el distrito de Sants-Montjuïc imperan los desahucios derivados de impagos de alquiler o finalización del contrato de arrendamiento, junto con los hogares desahuciados por no poseer un título habilitante para ello: Entre el 2018 y el 2021, en la OVSM se han atendido a 1174 hogares con demanda judicial de desahucio y más de la mitad han acabado perdiendo la vivienda, predominando dichas tipologías de tenencia y siendo residuales los desahucios derivados de ejecuciones hipotecarias. A la vez, se observa un aumento del volumen de hogares que han perdido la vivienda por no poseer título habilitante para ello, entre los años 2018 y 2019. El aumento de hogares en riesgo de pobreza, las dificultades de acceso a la vivienda y el mantenimiento de la misma, la

existencia de viviendas vacías, junto con un escaso parque social y asequible de viviendas, pueden ser las razones que podrían explicar este fenómeno.

4.- La pandemia de la Covid-19 ha tenido efectos devastadores sobre la vivienda: En el distrito de Sants-Montjuïc se observa una tímida disminución, tanto en el volumen casos atendidos como en desahucios, durante el período del 2018 al 2019, confirmando la tendencia a la baja de los desahucios tal y como indican las publicaciones de lanzamientos del CGPJ, siendo su mínimo en el distrito de Sants-Montjuïc el año 2020, no como mejora de la exclusión residencial en Barcelona, sino como consecuencia de las medidas adoptadas por el Gobierno español en marzo de 2020 tras el estallido de la pandemia de la Covid-19. Sin embargo, en el año 2021 se da un incremento de los mismos por el empeoramiento de las condiciones económicas de los hogares, por lo que se ponen de manifiesto las consecuencias de la crisis sanitaria y económica de la pandemia, que ha afectado especialmente a los hogares más vulnerables, y sus efectos que, probablemente, repercutirán en el número de desahucios que se sucederán a finales del 2022, y con un escenario poco esperanzador por las afectaciones derivadas de la guerra de Ucrania.

5.- La crisis residencial se ha cronificado en el tiempo: A pesar del cambio de tendencia en las políticas públicas de vivienda a través del fomento del alquiler y la rehabilitación que se ha venido sucediendo desde el 2009, la emergencia residencial no ha desaparecido, sino que ha tenido lugar un cambio de tendencia progresiva, pasando por una primera etapa marcada por las ejecuciones hipotecarias, por la incapacidad de los hogares para hacer frente al pago de los créditos, a la actualidad, donde el aumento de los hogares en situación de pobreza, la dificultad de acceso a la vivienda, o tener que destinar parte excesiva de los ingresos al mantenimiento de la misma (también en relación a la pobreza energética), han provocado que los hogares en régimen de alquiler y los que no disponen de título habilitante para ello sean los que sufren mayor riesgo de sufrir situaciones de exclusión residencial y social, sobre todo en los municipios dónde se ha dado un profundo proceso de urbanización, como es el caso de Barcelona, siendo ésta la ciudad de Cataluña con más desahucios ejecutados en el 2021. Puede considerarse que dichas situaciones son el resultado del fracaso de las políticas públicas, al no proveer de un acceso asequible a una vivienda y por la falta de vivienda social suficiente para hacer frente a situaciones de necesidad.

6.- El régimen de tenencia es uno de los principales factores diferenciales que hacen que un determinado grupo de personas tenga mayor riesgo de sufrir situaciones de privación

de vivienda que otras: Los resultados indican que la tipología de tenencia puede influir en la exclusión residencial de los hogares, siendo más precarias las alternativas habitacionales a las que pueden recurrir, en primera instancia los hogares que han sido desahuciados por no disponer de título habilitante para ello, seguidos por los que lo han sido por impago de alquiler o finalización de contrato, y, por último, los derivados de ejecuciones hipotecarias.

7.- Salir del círculo de la exclusión residencial resulta complicado: Siguiendo la tipología ETHOS, en la que se ha centrado este trabajo, del total de hogares que han sido desahuciados, sólo un 26% de ellos han conseguido salir de las categorías de exclusión residencial aquí consideradas un vez han perdido la vivienda, frente al 74% de hogares que no han mejorado su situación por el hecho de seguir residiendo en viviendas inseguras o inadecuadas (en un 48%), y en el peor de los casos, han tenido que ser realojados en recursos temporales de urgencia facilitados por los servicios sociales municipales, por no disponer de alternativa habitacional en el momento del desahucio, considerándose en un 23% de los hogares, personas sin vivienda.

Por todo ello es necesario trabajar para que el parque de vivienda sea asequible, mejore el acceso a la vivienda y se reduzca la inseguridad residencial, sobre todo de los colectivos más vulnerables. A día de hoy, por el escaso parque de vivienda social y por la saturación de la administración pública, los lazos familiares y la red social son fundamentales para los hogares que pasan por un proceso de desahucio, por lo que resulta primordial aumentar el gasto público en política de vivienda, a la vez que mejorar su gestión, para evitar situaciones de pérdida de vivienda y, llegados a éste punto, que los hogares desahuciados tengan mayores oportunidades de salir del círculo de la exclusión residencial.

BIBLIOGRAFÍA

Ayuntamiento de Barcelona. (2020). *Agenda 2030 de Barcelona. Metas ODS e indicadores clave*. Ayuntamiento de Barcelona. Comisionado de la Agenda 2020.

Caballé Fabra, G. (2020). *La intermediación inmobiliaria ante los nuevos retos de la vivienda*. Tirant lo Blanch.

El defensor del pueblo (2019). *La vivienda protegida y el alquiler social en España. Separata del volumen II del Informe anual 2018*. El defensor del Pueblo.

Harloe, M. (1995). *The People's Home?: Social Rented Housing in Europe & America (Studies in Urban and Social Change)*. Blackwell Publishers.

Informe Foessa. (2022). *Evolución de la cohesión social y consecuencias de la Covid-19 en España*. Fundación Foessa. Cáritas Española Editores.

Lambea Llop, N. (2022). *La gestión de la vivienda social en clave europea*. Tirant lo Blanch.

Nasarre Aznar, S. (2020). *Los años de la crisis de la vivienda. De las hipotecas subprime a la vivienda colaborativa*. Tirant lo Blanch.

Nasarre Aznar, S., Ftáčnik, M., Lambea Llop, N., Rasnača, L. (2021). *Concrete actions for social and affordable housing in the EU*. Foundation for European Progressive Studies (FEPS). Fundación Pablo Iglesias, Friedrich Ebert Stiftung, Masarykova Demokraticka Akademie, Brīvības un solidaritātes fonds.

Sender, M., Donat, C., Bosch, J., López, J., Gigling, M., Hernández, R., Arcarons, A., Rodríguez, I., Trilla, C. (2021). *L'impacte de la Covid-19 en el sistema residencial de la metròpoli de Barcelona*. 2020. Barcelona. Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona.

Simón Moreno, H. (2021). *La ocupación de viviendas sin título habilitante y los derechos fundamentales y humanos en conflicto*. Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, núm. 786.

Torgersen, U. (1987). *Housing: the Wobbly Pillar under the Welfare State*. Scandinavian Housing and Planning Research.

Trilla Bellart, C., Bosch Meda, J. (2018). *El parque público y protegido de viviendas en España: un análisis desde el contexto europeo*. Fundación Alternativas.

Ubrich, T. (2018). *Cuando la casa nos enferma. La vivienda como cuestión de salud pública*.

VIII Informe Foessa. (2019). *Exclusión y desarrollo social en España*. Fundación Foessa. Cáritas Española Editores.