

## RESUMEN DE LAS ACTUACIONES EN LOS DESAHUCIOS DE PERSONAS EN SITUACIÓN DE VULNERABILIDAD

(Periodo: 14 set.-23 oct. 2020)

### 1. Contexto y datos generales del 90 % de los desahucios evitados

El presente documento tiene como objetivo complementar el informe “Desahucios de personas en situación de vulnerabilidad durante la pandemia” presentado por esta misma unidad, hace pocos días. En ese primer informe se presentó una visión general de la grave situación de emergencia habitacional generada en Barcelona, a raíz de los procesos de desahucio desarrollados entre el 14 de setiembre (cuando los juzgados retomaron su actividad interrumpida con motivo de la primera ola de la COVID-19) y el 23 de octubre.

El documento aludía a los 443 procesos de lanzamiento de los que la Unidad Antidesahucios del Ayuntamiento de Barcelona tuvo conocimiento durante ese periodo, que afectaron a 1.211 personas, 463 de las cuales eran niñas y niños. Se reflejaba también la situación de extrema vulnerabilidad de las familias en riesgo de desahucio, su régimen de tenencia, la tipología de casos y propietarios, a la vez que se explicaba el trabajo de mediación de la Unidad Antidesahucios de Barcelona.

De esos 443 procesos de desahucio, 405 se evitaron, es decir, el 90 % de los desahucios no se ejecutaron gracias al trabajo de mediación (tanto de la Unidad Antidesahucios como del resto de personal municipal de la red de oficinas de vivienda de la ciudad) y a la organización vecinal.

Si nos fijamos en ese 90 % de desahucios no ejecutados, es importante reseñar que **el 60 % se pudo evitar gracias a la mediación municipal antes del día del lanzamiento**. Una cuestión de máxima importancia, ya que en ese caso las familias no se enfrentan a la situación de angustia extrema que supone el desahucio, con presencia judicial y policial en la puerta, y sin saber hasta el último momento si ese día deberán abandonar su vivienda. En el **40 % de los casos restantes, fue necesario llevar a cabo tareas de mediación “en puerta” para detener los lanzamientos**. En dichas ocasiones, a pesar de la cada vez más numerosa presencia de efectivos policiales, y el consecuente aumento de la tensión con todo lo que eso supone (para las familias afectadas, las organizaciones vecinales y los

equipos municipales), se acabó consiguiendo la suspensión, aplazamiento u otras soluciones que permitieron ganar tiempo para buscar una solución que garantice el derecho a la vivienda.

Recordemos que estamos hablando de unidades de convivencia en situaciones de extrema vulnerabilidad: el 80 % vive con menos de 800 € mensuales y más del 50 % con menos de 537 €, con lo que es totalmente inviable pagar un alquiler. Además, se añaden otros factores que agravan la situación de estas familias, como que un 37,8 % de las personas en riesgo de desahucio son menores de edad u hogares monomarentales, con personas mayores o con enfermedades crónicas.



## 2. Incumplimiento de la legislación de emergencia por parte de los grandes propietarios

Gracias al impulso de la ciudadanía organizada, Cataluña cuenta con leyes de emergencia habitacional que protegen un importante rango de situaciones de vulnerabilidad que conllevan riesgo de perder la vivienda (Ley 24/2015, de 29 de julio, de medidas urgentes para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda y la pobreza energética; Decreto ley 17/2019, de 23 de diciembre, de medidas urgentes para mejorar el acceso a la vivienda). En ambos casos se legisla bajo el concepto de corresponsabilidad, de modo que se establece que no solo las administraciones deben dar respuesta a esta problemática, sino que se exige a los grandes propietarios hacer una oferta de alquiler social antes de efectuar el desahucio. La definición de gran propietario en este caso incluye fondos de inversión, entidades financieras o cualquier otro tipo de persona jurídica o física con más de 15 viviendas. Es importante señalar, a su vez, que la definición de pequeño

propietario no hace referencia únicamente a propietarios particulares, si no que engloba a personas físicas, y también jurídicas, que tengan menos de 15 viviendas escrituradas.

Sin embargo, tal y como se apuntaba en el anterior informe, durante el periodo analizado, se observó que más de la mitad de los propietarios eran grandes propietarios que incumplieron su obligación legal de ofertar un alquiler social antes de instar el desahucio.

En vista de que la misma legislación establece la posibilidad de imponer sanciones frente a estos casos, y a partir de la información recopilada mediante la red de oficinas de vivienda de la ciudad, en coordinación con la Unidad Antidesahucios y la Unidad Antiacoso y Disciplina de la Vivienda, durante el pasado 2019 y en lo que llevamos del 2020 hemos remitido 449 requerimientos de oferta de alquiler social a grandes propietarios que no estaban dando cumplimiento a la normativa vigente.

El 66 % de los requerimientos se ha dirigido a entidades financieras y fondos de inversión. El resto se reparte entre sociedades limitadas inmobiliarias (una fórmula empresarial con importantes facilidades fiscales para operar en el mercado de alquiler) y personas físicas con más de 15 viviendas.

Al 2020 le corresponden 361 requerimientos: el 51 %, el primer semestre, y el 49 %, el segundo. Algunos de esos requerimientos acaban con una respuesta positiva y el alquiler social se acaba formalizando. Hasta el momento, entre el 2019 y el 2020 se han firmado 53 contratos de alquiler social, garantizando el derecho a la vivienda de 201 personas, de las cuales 79 menores de edad. En la actualidad hay 17 expedientes sancionadores iniciados, y en diferentes fases, que suman un total de 564.680 € en concepto de futuras sanciones. Cabe recordar que el objetivo de dichas sanciones nunca es recaudatorio, sino hacer que se cumpla la ley y conseguir las ofertas de alquiler social que eviten los desahucios.

Los principales grandes propietarios a los que el Ayuntamiento ha tenido que requerir formalmente el cumplimiento de la legislación vigente en Cataluña son los siguientes:

<b>BUDMAC + GESCAT + ANTICIPA (Blackstone)</b>	26,12 %
<b>SAREB</b>	15,30 %
<b>BBVA</b>	14,93 %
<b>CERBERUS + DIVARIAN + HAYA</b>	13,81 %
<b>BANC SABADELL</b>	9,70 %
<b>BANKIA</b>	7,09 %
<b>BUILDING CENTER</b>	5,97 %
<b>ALTAMIRA + BANC SANTANDER</b>	5,22 %
<b>ABANCA CORP.</b>	0,75 %
<b>NORVET</b>	0,75 %
<b>VAURAS INVESTMENTS</b>	0,37 %
<b>TOTAL</b>	100 %

### 3. Ejemplos de casos de extrema vulnerabilidad donde la actuación de la unidad evitó el desahucio

En el contexto actual, ante la segunda ola de la pandemia, resulta de máxima urgencia ampliar la moratoria de los lanzamientos de todas las personas en situación de vulnerabilidad. Es un clamor del mundo municipal: el tercer sector, las entidades sociales y vecinales, los colegios profesionales del ámbito de la salud y del trabajo social están exigiendo al Gobierno del Estado una moratoria de desahucios para todas situaciones de vulnerabilidad.

Para comprender la dimensión del problema del que estamos hablando, a continuación se exponen tres casos de familias en situaciones de extrema vulnerabilidad que nunca deberían haberse visto sometidas a un proceso de desahucio en el actual contexto de estado de alarma y toque de queda, y que reflejan la urgencia y la necesidad de ampliar la protección de la moratoria actual.

**CASO 1:** Matrimonio con dos hijos menores, con vulnerabilidad acreditada por los servicios sociales, tanto social como económica. Desahucio instado por un gran propietario (Norvet, SL) que acumulaba varios pisos vacíos en el mismo bloque de viviendas. Una de las menores estaba aislada pendiente de una PCR por contagio en la escuela. Aun así, el desahucio no pudo evitarse, sumando al drama del momento el riesgo para la salud pública al obligar a romper el confinamiento de la menor. La moratoria estatal no daba cobertura a esta familia, porque su situación de vulnerabilidad es previa a la COVID-19 y porque se encontraban ocupando la vivienda sin título habilitante, fruto de un proceso de exclusión residencial.

**CASO 2:** Núcleo familiar de 11 personas, compuesto por 5 menores y 6 adultos (entre los cuales se incluía una mujer embarazada). La propiedad, el fondo de inversión Cerberus, intentó ejecutar el desahucio, por segunda vez, pero la Unidad Antidesahucios consiguió en el último minuto, en la puerta, evitar el desahucio. La familia estaba en una situación de vulnerabilidad previa a la COVID-19.

**CASO 3:** Desahucio de dos mujeres adultas, madre e hija; la hija, en paro y sin cobrar ninguna prestación, y la madre, con una grave enfermedad, cobra una pensión por incapacidad permanente absoluta y con grado de discapacidad. Situación de vulnerabilidad previa a la COVID-19. La Unidad Antidesahucios consigue mediar con la SAREB y se suspende temporalmente el lanzamiento; sin embargo, la actual moratoria estatal tampoco las protegerá frente al próximo intento de desahucio.