

Informe sobre los desahucios de familias vulnerables en la ciudad de Barcelona, del 18 de enero al 28 de febrero de 2021

1. Contexto

Este informe se centra en el análisis de las herramientas y procedimientos de que dispone el Ayuntamiento de Barcelona para intervenir ante procesos de desahucio de personas en situación de vulnerabilidad y de las soluciones necesarias para garantizar una alternativa habitacional estable. El informe viene a completar el análisis ya iniciado en dos informes elaborados anteriormente, en concreto durante los meses de setiembre y octubre del 2020. El primero era el de “Desahucios de personas en situación de vulnerabilidad durante la pandemia” y el segundo, “Actuaciones en los desahucios de personas en situación de vulnerabilidad”.

2. Metodología

Para poder realizar este análisis, se han recopilado y analizado las 450 órdenes de desahucio de familias en situación de vulnerabilidad de las que ha tenido conocimiento el Ayuntamiento de Barcelona entre el 18 de enero y el 28 de febrero de 2021. Estos desahucios previstos afectaban en total a 1.592 personas, de las cuales 589 (es decir, el 37 %) eran menores de edad.

3. Análisis

El 93 % de las 450 órdenes de desahucio no se han ejecutado gracias al trabajo de mediación de la Unidad Antidesahucios y de las oficinas de vivienda, junto con la movilización y la organización vecinal en defensa del derecho a la vivienda.

La mediación municipal se vio reforzada con la creación de la Unidad Antidesahucios en el año 2015, una unidad que utiliza todas las herramientas legislativas y los recursos sociales al alcance del Ayuntamiento para prevenir y evitar desahucios de personas en situación de vulnerabilidad. En este sentido, hay que tener en cuenta que desde que empezó la pandemia



y se declaró el primer estado de alarma, el 14 de marzo de 2020, se han aprobado distintas normas que han permitido proteger una parte significativa de familias vulnerables (aunque desgraciadamente no todas, como ha pedido de forma reiterada el Ayuntamiento). En concreto, una diferencia muy importante con respecto a los dos informes anteriores es la aprobación, el 23 de diciembre de 2020, del Real decreto ley 37/2020 por parte del Gobierno central. Este decreto modifica la moratoria anterior del RDL 11/2020 y se extiende hasta la finalización del estado de alarma, el próximo 9 de mayo de 2021.

La nueva moratoria, que se empieza a aplicar realmente a partir del 11 de enero de 2021, introduce cambios significativos respecto al RDL 11/2020:

- 1) Incorpora nuevos perfiles que se pueden acoger a la suspensión del desahucio, como personas que no pueden pagar el alquiler o tienen deudas de impago, finalizaciones de contrato o personas que están ocupando una vivienda de un gran tenedor.¹
- 2) Establece que las situaciones de vulnerabilidad —requisito imprescindible que se debe justificar para poder acogerse a la protección de la moratoria— ya no es necesario que sean derivadas directamente de la COVID-19, como en el decreto anterior. Por lo tanto, se da cobertura a situaciones de vulnerabilidad previas y posteriores a la pandemia, tal como había reclamado el Ayuntamiento en reiteradas ocasiones.

Así pues, esta moratoria da una respuesta más adaptada a la realidad actual de las familias que se enfrentan a un desahucio, por lo que se convierte en una **herramienta importante para evitarlos** y en un **mecanismo de protección temporal para que las familias puedan seguir viviendo en su casa, ya sea de manera estable porque se consigue llegar a algún tipo de acuerdo, o mientras se buscan opciones de realojamiento adecuadas.**

Si comparamos los datos con el informe anterior titulado “Actuaciones en los desahucios de personas en situación de vulnerabilidad” del mes de octubre del 2020, se observa un **aumento de hasta el 80 %** de los casos en que la mediación municipal ha evitado llegar al desahucio a puerta, lo que ha ahorrado a las familias tener que enfrentarse a esta experiencia traumática. Esto se traduce en el hecho de que la mediación municipal, utilizando todos los

¹ Personas físicas o jurídicas que posean más de diez viviendas, que tengan algún grado de dependencia, que sean víctimas de violencia machista o que vivan con personas menores o dependientes.



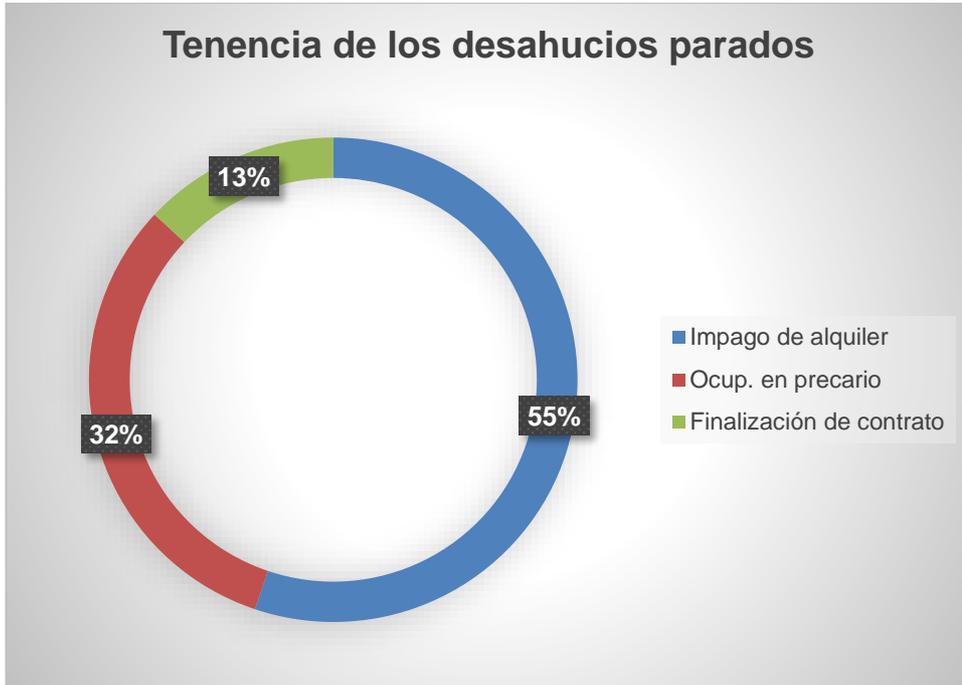
recursos a su alcance, ha llegado a acuerdos previos a la fecha de desahucio. Por ejemplo, logrando prórrogas o suspensiones de los desahucios, activando ayudas al pago del alquiler o para el cubrimiento de deudas existentes, o incluyendo la vivienda en la bolsa de alquiler municipal, entre otros.

Este aumento de hasta el 80 % de los desahucios parados antes de la fecha señalada demuestra que la moratoria es una herramienta útil para la prevención temporal de estas situaciones, que facilita la tarea de mediación y la búsqueda de soluciones más adecuadas, en un contexto de emergencia sanitaria y de falta estructural de un parque público donde poder realojar a las familias.

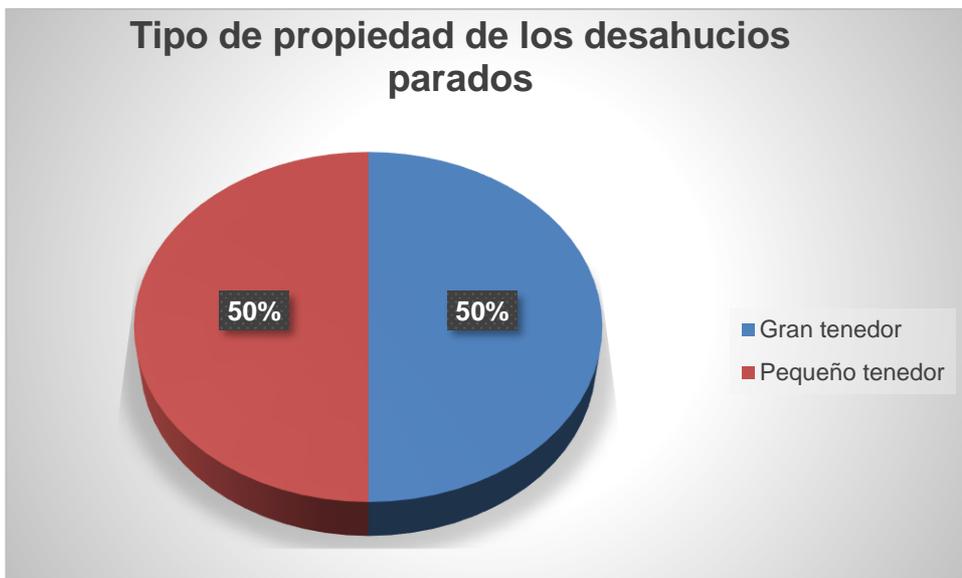
En el otro 20 % de los desahucios, la mediación de la Unidad Antidesahucios ha tenido que trabajar para llegar a un acuerdo hasta el último momento, mediando en la propia puerta del desahucio. Con el fin de evitar estas situaciones de máxima tensión y emergencia, que no solo suponen un desgaste para las familias afectadas, sino también un consumo de recursos públicos superior, asociados a las atenciones de urgencia, necesitamos disponer de herramientas que faciliten un cambio estructural. En este sentido, apuntamos la necesidad de modificar la LEC (Ley de enjuiciamiento civil) para establecer la mediación obligatoria antes de interponer una demanda de desahucio en el caso de familias vulnerables. Esto permitiría a la Administración negociar y activar recursos desde el primer momento, facilitando la cultura del pacto y la negociación, una propuesta que debe recogerse en la futura ley estatal de la vivienda.

A continuación, analizamos algunos datos de los 418 desahucios parados (93 % del total):

- Régimen de tenencia:



- Tipo de propiedad:





Los datos anteriores indican que, al menos en el 50 % de los casos, la propiedad es un gran tenedor. Corresponsabilizar a los grandes propietarios de viviendas en la búsqueda de soluciones habitacionales estables supondría, como mínimo, reducir los desahucios a la mitad, garantizando el derecho a la vivienda de estas familias, y liberando recursos humanos y económicos para dedicarlos a alcanzar acuerdos en los casos de pequeñas propiedades.

Hay que recordar que la medida que obligaba a los grandes tenedores a ofrecer un alquiler social a familias vulnerables antes de efectuar un desahucio se ha visto muy menguada desde el pasado 23 de febrero de 2021, a raíz de la sentencia del Tribunal Constitucional ante el recurso presentado por el PP. Desde entonces, los grandes tenedores solo están obligados a ofrecer un alquiler obligatorio en casos de impago de alquiler, pero no en casos de finalización de contrato, o de falta de contrato de alquiler. Por ello, es imprescindible recuperar dicha obligación de alquiler social para corresponsabilizar a los grandes propietarios. Esta tiene que ser también una medida que recoja la ley estatal de la vivienda, blindando a través de una modificación de la LEC las obligaciones que imponen las leyes autonómicas a los grandes tenedores. La corresponsabilización se debe entender como una medida necesaria para dar respuesta a la emergencia.

Principales motivos que han permitido parar el 93 % de los desahucios:

- 77 %: acuerdos a través de la mediación municipal, en gran parte, gracias al poder de negociación que brinda la moratoria estatal (RDL 37/2020).
- 8 %: suspensiones de VPO. Han sido casos de la Agencia Catalana de la Vivienda.
- 7 %: aplicación de la moratoria del DL 37/2020 de la Generalitat.
- 5 %: alquiler social DL 17/2019.
- 3 %: acuerdos extrajudiciales entre las partes.

Este 77 % de acuerdos a través de la mediación están relacionados directamente con la moratoria del RDL 37/2020, que ha sido un incentivo para que las propiedades lleguen a acuerdos. Unos acuerdos que pueden ir desde el pago de cuotas de alquiler hasta la prórroga del lanzamiento para gestionar la entrada en la Bolsa de Alquiler Asequible, el aplazamiento temporal del lanzamiento para facilitar el acceso a otros recursos habitacionales o las suspensiones de la propiedad o los juzgados, entre otros.

4. Conclusiones y propuestas

El análisis de los desahucios en la ciudad de Barcelona durante el primer mes y medio del 2021 permite valorar qué mejoras hay que introducir, tanto con respecto a la moratoria como otras medidas en paralelo que puedan garantizar soluciones habitacionales más estables o definitivas. Es importante aclarar que la moratoria no es un fin en sí mismo, sino una herramienta, una mínima red de seguridad, para parar el golpe y ganar tiempo para buscar soluciones definitivas. En este sentido, recientemente el Ayuntamiento de Barcelona ha hecho llegar propuestas en materia de emergencia habitacional al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, ente encargado de la redacción de la ley estatal de la vivienda.

Una ley que tiene que solucionar los desahucios, no solo pararlos temporalmente.

Durante la suspensión de desahucios civiles por la pandemia del 13 de marzo al 13 de setiembre, el Ayuntamiento de Barcelona ha impulsado el programa de movilización de VUT hacia el alquiler social, para poder, así, realojar a familias en lista de espera de un alquiler social (la Mesa de Emergencias). En concreto, se ha priorizado la destinación de las VUT a familias con menores de edad alojadas en pensiones para mejorar sus condiciones de vida en la actual situación de pandemia. Actualmente, el Ayuntamiento ha puesto 101 apartamentos turísticos a disposición de 300 personas, y se está gestionando la firma de 34 más. La previsión es llegar a 150 VUT durante los próximos meses.

La moratoria ha permitido que la mediación municipal pare el 80 % de los desahucios antes de la fecha señalada. Esto demuestra que es una herramienta útil para detener los desahucios, y al mismo tiempo un **mecanismo de seguridad temporal para las familias en riesgo de desahucio**, ya que pueden permanecer en su casa mientras se buscan soluciones habitacionales estables. Evitar llegar al día del lanzamiento tiene un valor humano muy importante, ya que evita a las familias el sufrimiento de estar hasta el último minuto con el miedo de perder su casa. Al mismo tiempo, la moratoria ha servido como **herramienta de**



negociación con las propiedades para llegar a acuerdos de mediación, suspensiones o prórrogas en el 77 % de los casos.

La moratoria se ha acreditado como una herramienta útil para la mediación municipal, y ha resultado un elemento clave para la negociación y para llegar a acuerdos. Una herramienta que se hace todavía más necesaria en todos aquellos ayuntamientos que no cuentan con equipo de mediación.

A pesar de su utilidad para parar el golpe, la moratoria no da una solución definitiva a las familias en riesgo de desahucio, lo cual debe ser el objetivo final. En este sentido, es importante prorrogar la moratoria mientras se impulsan medidas que eviten la vulneración del derecho a la vivienda de estas personas. Por ello, desde el consistorio se ha hecho llegar una propuesta al ministro Ábalos con los mínimos que debería incluir la ley estatal de la vivienda para solucionar la emergencia habitacional.² De entre todas las mejoras propuestas cabe destacar las siguientes:

- 1) Prorrogar la moratoria hasta que el Estado haya aprobado la nueva ley estatal de la vivienda**, que deberá prever, como mínimo, las mismas medidas de protección a las familias vulnerables en riesgo de desahucio que recoge la moratoria actual y establecer la obligación de los grandes tenedores (más de diez viviendas) a ofrecer un alquiler social a las familias vulnerables. **La corresponsabilidad de los grandes tenedores con el ofrecimiento de alquiler social supondría que, como mínimo, el 50 % de las familias vulnerables en riesgo de perder su vivienda tendrían una solución habitacional definitiva y estable. Y, al mismo tiempo, permitiría a las administraciones públicas centrarse en la mediación y el ofrecimiento de recursos en aquellos casos en que la propiedad es un pequeño propietario.**

² [Propuesta que se puede consultar en este enlace:
https://habitatge.barcelona/sites/default/files/aportaciones_del_ayunt_de_bcn_a_la_ley_de_vivienda.pdf](https://habitatge.barcelona/sites/default/files/aportaciones_del_ayunt_de_bcn_a_la_ley_de_vivienda.pdf)



- 2) **Incluir en la Ley de enjuiciamiento civil (LEC) la mediación obligatoria antes de iniciar la demanda de desahucio. Como lo demuestran los datos, en el 77 % de los casos se está llegando a acuerdos en una situación muy tensa y difícil en el momento del desahucio. Si se pudieran iniciar las mediaciones y activar los recursos públicos adecuados en los primeros impagos, la capacidad de llegar a acuerdos con pequeños propietarios sería muy superior y generaría menos perjuicio para ambas partes. Esta modificación de la LEC debe formar parte del paquete de medidas de la ley estatal de la vivienda.**

- 3) **Incluir en la moratoria estatal la posibilidad de que las administraciones locales se puedan personar como parte en los procedimientos de desahucio de familias vulnerables cuando la propiedad sea un gran tenedor. Esto permitiría ofrecer un mayor acompañamiento a las personas en situación de riesgo de desahucio, ya que la Administración podría alegar la vulnerabilidad en una fase anterior del procedimiento (juicio verbal) y evitar la emergencia de parar los desahucios con fecha señalada.**