



2023

PONENCIA DE STOP DESAHUCIOS GIPUZKOA



Marce García, Salvador González y Rosa García

Grupo de Vivienda de Stop Desahucios Euskadi

6/7/2023



CAPÍTULOS

-CÓMO SURGE LA PLATAFORMA

-MECANISMOS DE DEFENSA FRENTE A LAS DEMANDAS DE EJECUCION HIPOTECARIA INSTADAS POR LAS ENTIDADES FINANCIERAS

1-Jurídico

2- Movilizaciones

3- Intermediación de las Administraciones

- PROBLEMAS ANTE LOS QUE NOS ENFRENTAMOS EN LA ACTUALIDAD

A) Ineficacia de los Códigos de Buenas Prácticas

B) Escalada de precios de los alquileres y aumento de demandas por impago de los mismos y por finalización de contratos

- Burbuja del alquiler

-España condenada por el Consejo de la ONU

-Irrupción de los Fondos Buitre, las Cesiones de créditos y las ventas de inmuebles a los Fondos

- Tanteo y retracto en la Comunidad Valenciana

- DESAHUCIOS DE FAMILIAS VULNERABLES SIN ALTERNATIVA

HABITACIONAL: ANÁLISIS Y PROPUESTAS

- Nuestro trabajo con las Administraciones y Parlamentos.

- Insuficiencia presupuestaria y motivos.

- Insuficiencia del mecanismo de Adjudicación Directa.

- Falta de voluntad política como causa de estas insuficiencias.

-PROPUESTAS

REFERENCIAS Y ABREVIATURAS

-IRPH: Índice de referencia de préstamos hipotecarios, como lo es el Euribor y aplicado ampliamente entre otros por Kutxabank.

-TJUE: Tribunal de Justicia de la Unión Europea

- Ley de contratos de crédito inmobiliario de 2019: Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.

CBPB: Código de Buenas Prácticas Bancarias recogido en el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos.

-LAU: Ley de Arrendamientos Urbanos

- RDL 19/2020 de 31 de marzo: Real Decreto-ley 19/2020, de 26 de mayo, por el que se adoptan medidas complementarias en materia agraria, científica, económica, de empleo y Seguridad Social y tributarias para paliar los efectos del COVID-19.

- SOCIMIS: Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria

- RDL 19/2022 de 23 de noviembre: Real Decreto-ley 19/2022, de 22 de noviembre, por el que se establece un Código de Buenas Prácticas para aliviar la subida de los tipos de interés en préstamos hipotecarios sobre vivienda habitual, se modifica el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, y se adoptan otras medidas estructurales para la mejora del mercado de préstamos hipotecarios.



PONENCIA DE STOP DESAHUCIOS GIPUZKOA

CÓMO SURGE LA PLATAFORMA

Nuestra Plataforma surge como respuesta a la **crisis hipotecaria y económica del 2008** con el estallido de la burbuja inmobiliaria, la crisis de las hipotecas “sub prime”, la quiebra de Lehman Brothers y los efectos de todo esto sobre la Economía Española en forma de paralización súbita y generalizada del mercado inmobiliario, con especial repercusión en el empleo con la pérdida de millones de puestos de trabajo. Como consecuencia de este cóctel (precios inflados de las viviendas, sobreendeudamiento de las familias con préstamos inflados concedidos sin tener muy en cuenta los riesgos y paralización súbita de la actividad inmobiliaria) **millones de familias no fueron capaces de poder pagar sus hipotecas al perder sus trabajos y más de 600.000 fueron desahuciadas en el estado de su vivienda habitual.**

Surgimos pues con el **objetivo de paralizar los miles de desahucios que se producían** por estos motivos y estudiando las posibilidades de defensa que podían tener las familias, nos dimos cuenta de que **los contratos hipotecarios estaban repletos de Cláusulas Abusivas.** Gracias a la **denuncia pública de nuestra Plataforma y al trabajo pionero de nuestros abogados colaboradores**, hemos conseguido poner contra las cuerdas a los Bancos poniendo en evidencia que la gran mayoría de los **cientos de miles de desahucios producidos desde 2008, fueron realizados de forma ilegal** aplicando Clausulas que, con el tiempo, han ido declarándose abusivas tales como la Clausula Suelo, los Intereses de Demora abusivos, Comisiones abusivas que no respondían a trabajos verdaderamente realizados, Tasaciones fraudulentas, Índices de Referencia como el IRPH manipulados por los bancos o miles de desahucios basados en una Cláusula que es la del Vencimiento Anticipado declarada abusiva en el Tribunal de Justicia de la U.E por la que el banco podía iniciar una demanda de ejecución hipotecaria ante el impago de al menos tres cuotas, reclamando al deudor el total del capital pendiente de amortizar. Su abusividad ha supuesto el archivo de miles de demandas.

La Ley de Créditos Inmobiliarios de junio 2019 permite dar por vencido el préstamo e iniciar una demanda ante el impago de doce cuotas o medias cuotas y una deuda del 3% sobre el capital prestado, etc.

MECANISMOS DE DEFENSA FRENTE A LAS DEMANDAS DE EJECUCION HIPOTECARIA INSTADAS POR LAS ENTIDADES FINANCIERAS

Venimos utilizando conjuntamente **tres mecanismos**:

-El **jurídico**, denunciando las cláusulas abusivas de los préstamos hipotecarios.

-Las **movilizaciones** ante las sedes bancarias, obligándoles a aplicar los beneficios del RDL 6/2012 que regula el CBPB.



- La **intermediación** de Ayuntamientos y JJ.GG con los bancos para evitar desahucios de las viviendas habituales de deudores en situación precaria, instados por bancos y fondos de inversión

-**En los Juzgados**, nuestra principal defensa ante las demandas de desahucio de las entidades financieras se basó en la denuncia de tales cláusulas abusivas que los bancos habían ignorado de forma generalizada recogidas en la **Directiva Europea sobre Cláusulas abusivas 13/93** y que proliferaban en los préstamos hipotecarios con el objetivo de aumentar sus beneficios. Al estallar en el 2008 la burbuja inmobiliaria financiera dichas cláusulas desplegaron todos sus atroces efectos cuando las familias dejaron de pagar las cuotas y se multiplicaron los lanzamientos de las viviendas habituales de deudores y también las/los avalistas hipotecantes. La tragedia era que no solo eran desahuciados los deudores de sus viviendas, sino que además les quedaba deuda que se imputaba a los avalistas hipotecantes y, si no existían, los hipotecados arrastraban deudas de por vida al ser menor el precio de la adjudicación en subasta del bien que la astronómica deuda de los préstamos inflados por la burbuja inmobiliaria.

- El problema es que, tanto **el Gobierno de entonces, como el Tribunal Supremo Español han tenido que quedar en evidencia en múltiples ocasiones** para evitar que quebrase el sistema bancario si tenía que responder por los tremendos abusos cometidos con las cláusulas abusivas, y que eran **puestos en evidencia por el TJUE**. Enlace web: https://cincodias.elpais.com/cincodias/2022/05/17/midiner/1652782618_618078.html

Esta sentencia del TJUE de mayo del año pasado abriría la puerta a revisar los cientos de miles de desahucios que se practicaron hasta la *Ley de contratos de Créditos Inmobiliarios de 2019*, ya que en la gran mayoría de ellos se utilizaron cláusulas abusivas para llevarlos a cabo o incrementar las deudas.

La mayoría de los Medios de Comunicación no se han hecho eco de esta importante sentencia por las peligrosísimas repercusiones que podrían tener en nuestras entidades bancarias, mientras estas presentan este año récords de beneficios.

-Movilizaciones ante las entidades financieras:

Con esta lucha frente a los bancos **hemos impedido subastas y posterior desahucio de deudores vulnerables obligándoles a aplicar Código de Buenas Prácticas Bancarias RDL 6/2012 de 9 de marzo**, que contiene una serie de medidas para dar respuesta a las familias con problemas de pago, que pasaban desde carencias por cinco años pagando una cuota reducida hasta la Dación en pago (entregando la vivienda y saldando con ella la deuda con el banco), con alquiler social.

Denunciamos que los bancos adheridos tenían **la obligación de informar de los beneficios del CBPB a los clientes** desde el momento en que éstos dejaban de pagar la cuota, y no lo hacían, con la intención de que acumulasen impagos para interponer una demanda de desahucio.

Combinando movilizaciones con negociación, **hemos paralizado miles de desahucios en España y en Euskadi en estos años.**



-Respecto a la exigencia de intermediación a las Administraciones, hemos impulsado resoluciones plenarios de Ayuntamientos y Juntas Generales de la CAV que aprueban en otoño de 2015 mociones de nuestra plataforma, por las que se comprometen a intermediar con bancos y fondos de inversión para impedir desahucios de las viviendas habituales de deudores en situación precaria, además de declarar **Territorios y Municipios libres de desahucios** instados por estas entidades.

PROBLEMAS ANTE LOS QUE NOS ENFRENTAMOS EN LA ACTUALIDAD

A) Ineficacia de los Códigos de Buenas Prácticas:

Pero desde que **la vertiginosa subida del Euribor** que ha pasado del 0,8% hace un año al 4% actual, **tanto el CBPB de marzo de 2012 como el publicado en el BOE de 23 noviembre RDL 19/2022**, cuyo objetivo es evitar la morosidad de familias cuyas hipotecas se han encarecido en 300 euros e media al mes, **están demostrando su ineficacia ante la escalada del Euribor**, porque la cuota reducida de las carencias tanto de cinco años como de un año se ha encarecido tanto, que muchos afectados de nuestra plataforma han pasado de pagar cuotas de 10 o 20 euros a pagar entre 600 y 700 euros, y también están demostrando su ineficacia porque muchos de los hipotecados-as con interés variable, sobrepasan los topes de ingresos establecidos de la unidad familiar en el CBPB de 29.400 euros brutos anuales o el del precio de la vivienda, de 300.000 euros.

B) Escalada de precios de los alquileres y aumento de demandas por impago de los mismos y por finalización de contratos:

Pero el tiempo y el mercado de la vivienda ha traído **otros problemas** a los que dar respuesta y actualmente nos enfrentamos a **dos problemas muy graves** ante los cuales, nuestras posibilidades de actuación son muy reducidas, con lo cual se hace imprescindible la respuesta por parte de las Administraciones implicadas en materia de vivienda presentes en esta mesa redonda, para dar una **alternativa habitacional a las familias en riesgo de exclusión afectadas por desahucios por impago de los elevadísimos precios del mercado del alquiler o por finalización de los contratos:**

-Respecto al primer problema, el cierre del grifo de los préstamos como consecuencia de la crisis de 2008 y el endurecimiento de sus condiciones que seguimos arrastrando hasta hoy día, las familias que no podían acceder a una hipoteca, tenían que acudir como única alternativa al mercado de alquiler. Múltiples factores como la especulación inmobiliaria, la escasez de viviendas y otros motivos, han hecho **que la Burbuja Inmobiliaria esta vez se traslade al alquiler** y hoy día en Euskadi, más o menos el 80% de los desahucios que se producen son de alquileres.

Aquí, el margen de actuación de la Plataforma en cuanto a la denuncia pública se reduce en tanto que, en la mayoría de los casos estamos frente a **propietarios privados** que pueden tener también problemas económicos si



sus inquilinos no les pagan. Otro motivo que reduce nuestro margen de actuación es que, desde el punto de vista legislativo, aunque los contratos puedan contener cláusulas abusivas favorables a los propietarios, **las posibilidades de defensa judicial son hoy día inexistentes**. Si dejas de pagar una mensualidad de renta el propietario puede iniciar una demanda de desahucio por impago de rentas que viene regulado la LAU vigente.

Esto hace que, ante este problema, nuestra Plataforma centre su objetivo en las Administraciones Públicas que deben y están obligados a dar una alternativa habitacional a estas familias en riesgo de exclusión social.

Y decimos que están obligados a responder porque **España ya ha sido condenada hasta el momento en 8 ocasiones por el Consejo Económico y Social de la ONU** por el desahucio de familias en situación de

vulnerabilidad sin ofrecer una alternativa habitacional. Han sido casos de hipoteca, de alquiler e incluso de okupaciones de viviendas de Bancos, como el último caso. Todos han sido en la Comunidad de Madrid, pero habrían sido miles de condenas en todo el Estado porque **esta es la práctica generalizada** y la triste realidad es que, aunque en todos estos casos el Consejo ordena que las familias sean indemnizadas por los daños ocasionados y reciban una alternativa habitacional, la Comunidad de Madrid sigue incumpliendo estos Dictámenes y sigue obligando a las familias a exigir el cumplimiento de dichos dictámenes acudiendo a la vía judicial y perdiendo más años para encontrar una solución. Enlace web:

<https://www.lamarea.com/2022/12/19/onu-condena-otra-vez-espana-vulnerar-derecho-vivienda/>

Paradójicamente en el Estado, ciertos Medios de Comunicación y Partidos Políticos han **alimentado con bulos la problemática de la Okupación** confundiendo deliberadamente los delitos de Usurpación con el de allanamiento de morada en una **campaña claramente orquestada por la Banca y los Fondos de Inversión** que ven como la mayoría de sus viviendas están Okupadas, que son la inmensa mayoría de los casos, tratando de mezclar esto con ciertos casos de allanamientos de particulares y de mafias, que son la minoría. **Pretenden meter todo en el mismo saco para expulsar a todos los “Okupas” por igual**. Mientras, nadie pone el foco en los miles de desahucios de familias vulnerables que se producen anualmente en nuestro país y que, como no acuden al Consejo de la ONU, no se condena ni se obliga a las Administraciones central o Autonómica a indemnizar y ofrecer alternativas habitacionales a dichas familias.

La realidad es que las Administraciones prefieren pagar indemnizaciones a unos pocos que tener que cumplir con los Tratados Internacionales que ellos mismos han firmado y si nos cae una multa millonaria, la seguiremos pagando entre todos, como el rescate bancario, el agujero de la Sareb y todo en este país...

Ante la realidad de que la gran mayoría de los desahucios realizados en el Estado y en la CAV se han amparado en Cláusulas abusivas y han sido ilegales, **nosotros pensamos que las viviendas vacías y ocupadas por familias vulnerables de Bancos, Fondos y Sareb son nuestras, ya que encima les rescatamos con dinero público.**



LOS OKUPAS SON ELLOS.

Hoy en día en Euskadi, el 80% de los desahucios son de alquileres y se siguen produciendo cientos de desahucios a pesar de que muchos procedimientos judiciales se encuentran suspendidos desde que, en plena pandemia, el Gobierno central publicó el **RDL 19/2020 de 31 de marzo** en el que se suspendían las demandas de desahucio por impago de alquileres de personas y familias vulnerables.

Este RDL que se ha ido prorrogando hasta el 30 de junio de este año y ha vuelto a ser **prorrogado hasta el 31 de diciembre** por el RDL 5/2023 de 28 de junio, fecha a partir de la cual, miles de familias vulnerables se van a encontrar que las Administraciones públicas no les ofrecen una alternativa habitacional, que no pueden acceder al mercado privado del alquiler y mucho menos acceder a un préstamo bancario.

-El segundo problema es el de los Fondos Buitre.

Pero el gran negocio desde hace un decenio es el del **mercado del alquiler**, con la proliferación de SOCIMIS y los principales especuladores internacionales que han aterrizado en el Estado y en Euskadi, sobre todo en Donostia. **Estamos hablando de los Fondos Buitre.**

Estos Fondos de Inversión extranjeros han comprado a precio de saldo todo el ladrillo e inmuebles provenientes de la burbuja inmobiliaria que tenían acumulados en sus balances nuestros Bancos y también todos los inmuebles y suelo rentable **de la Sareb, en vez de aprovechar inmuebles y suelo para crear un parque público decente de Alquiler Social**. Ahora el Gobierno nos cede a los españoles todo el parque que la SAREB no ha vendido a los Fondos de Inversión para que tengamos que invertir más dinero en habilitarlos y sus pérdidas se añaden a nuestro déficit público.

Desde hace más de cinco años los Bancos vienen vendiendo a precios de saldo paquetes de préstamos morosos, (muchos de ellos son hipotecarios de la vivienda habitual), a los Fondos Buitres para sanear su cuenta de resultados y desprenderse de los clientes morosos, cediendo los préstamos con sus demandas de Ejecución Hipotecaria a estos Fondos internacionales, que son los que instan en los juzgados las subastas de las viviendas y sus posteriores desahucios. Fondos de inversión deslocalizados con sede la mayoría en paraísos fiscales y a los que es imposible presionar con concentraciones como venimos movilizándonos ante las sedes bancarias para impedir subastas y/o desahucios de hipotecados en situaciones económicas precarias.

Hemos comparecido en marzo pasado en la Comisión de Vivienda del Parlamento Vasco para DENUNCIAR la venta por parte de KUTXABANK en julio 2022, de un paquete de 2500 préstamos hipotecarios morosos al fondo de inversión ZIMA FINANCE con sede en Dublín, de clientes de Madrid, Andalucía y, por primera vez, Vascos, por un importe de 240 millones de euros, entre los que se encontraban de familias vulnerables, como es la de Sandra Bon y sus aitas avalistas (ante la inminente subasta de la vivienda pagada de los



avalistas) y hay muchos más ejemplos de esta práctica de la *cesión de créditos*.

Enlace web sobre el caso de Sandra Bon y su familia:

<https://www.noticiasdegipuzkoa.eus/sociedad/2022/10/06/denuncian-venta-hipotecas-morosas-6088484.html>

Otras noticias de cesiones de créditos:

https://cincodias.elpais.com/cincodias/2013/02/15/mercados/1361147210_850215.html

https://www.elconfidencial.com/empresas/2019-12-20/caixabank-cartera-creditos-morosidad-intrum_2384804/

https://www.elconfidencial.com/empresas/2022-01-10/fondos-buitre-preparan-5000-millones-comprar-creditos-espana_3348630/

También denunciaremos en la Comparecencia en el Parlamento la indefensión de estos hipotecados vulnerables por la inaplicación del Código de Buenas Prácticas Bancarias, ya que los Fondos no estaban adheridos a dicho Código.

En el CBPB del RDL 19/2022 de 23 de noviembre se regula que estos fondos tienen que aceptar aplicar el CBPB si el cliente cumplía los requisitos de vulnerabilidad antes de que el banco vendiera su préstamo al fondo de inversión.

En la plataforma tenemos varias afectados-as, además de los de ZIMA FINANCES, con demandas de Ejecución Hipotecaria instadas por WARWICK FUNDING 3 DAC y WELLOWSTONE SERVICIN sobre préstamos hipotecarios de familias vulnerables vendidos por BANKINTER y por el Santander respectivamente.

Además de estos casos de venta de préstamos morosos, el desembarco de los Fondos Buitre y su actividad especulativa ha tenido **más repercusiones negativas en Euskadi** como se demuestran los casos de compras de inmobiliarias como **Inmobiliaria Vascongada por parte del fondo de inversión Azora en enero de 2020**, que pretende expulsar a más de 30 vecinos-as de sus viviendas de alquiler en tres fincas del barrio de Gros, al dar por finalizado sus contratos y/o prorrogas, para transformarlas en viviendas de lujo y especular con ellas, o el **caso de las 520 viviendas VPO de Benta Berri construidas en suelo público del G.V y cuyos arrendadores actuales son TESTA SOCIMI cuyo socio mayoritario es el fondo norteamericano BLACKSTONE**.

Aprovechamos para denunciar que las Administraciones públicas competentes no han utilizado los **Derechos de Tanteo y Retracto que le ofrece la Ley de Vivienda Vasca para evitar la especulación con dichas viviendas** para impedir el desalojo de los vecinos-as.

Dicha vía de los Derechos de Tanteo y Retracto se ha utilizado ya en varias ocasiones en la **Comunidad Valenciana** inspirándose precisamente en la Ley de Vivienda Vasca, pero demostrando que **ellos sí tienen la voluntad de aprovechar esta vía, no como nosotros**, que apenas se ha utilizado más que para recuperar un mínimo de VPO ante casos sangrantes de fraude o intentos de especulación con las mismas. Enlace web:



https://www.infolibre.es/economia/comprado-comunidad-valenciana-800-viviendas-asequibles-alquiler-social-euro_1_1488945.html

DESAHUCIOS DE FAMILIAS VULNERABLES SIN ALTERNATIVA HABITACIONAL: ANÁLISIS Y PROPUESTAS

Después de hacer esta introducción que explica las razones de nuestro surgimiento y los problemas ante los que nos enfrentamos en el pasado y en la actualidad, **vamos a pasar a centrarnos más concretamente en el objeto principal de esta ponencia y es la de analizar las causas y los problemas que hacen que, en la práctica, no se dé una respuesta suficiente y adecuada actualmente a las necesidades habitacionales de las familias vulnerables en riesgo de desahucio** y, antes de analizar, dichas causas y cambios necesarios para dicha respuesta, **vamos a contestar a esta GRAN PREGUNTA y luego analizamos los datos sobre los que basamos esa respuesta:**

¿POR QUÉ NO SE SOLUCIONA EL PROBLEMA DE LOS DESAHUCIOS DE FAMILIAS VULNERABLES SIN ALTERNATIVA HABITACIONAL? NUESTRA RESPUESTA, DESPUÉS DE LA EXPERIENCIA DE TODOS ESTOS AÑOS, ES QUE NO EXISTE VOLUNTAD POLÍTICA DE SOLUCIONARLO.

Ya hemos dicho antes que, actualmente y ante las dificultades cada vez más grandes que nos encontramos para encontrar una salida viable para las familias en riesgo de desahucio, **estamos también más centrados en que las distintas Administraciones hagan su trabajo para que el Derecho a una vivienda digna consagrado en nuestra Constitución sea realmente efectivo** y cumplamos con los Tratados Internacionales que hemos firmado y, lo hemos hecho y seguimos haciendo, **trabajando en todos los niveles** y en esta mesa redonda se sientan representantes de estos niveles que dan fe de nuestro trabajo.

Analizamos nuestra labor ante las diferentes Administraciones y su respuesta ante la Gran pregunta anterior:

- En primer lugar, trabajamos en que **las Leyes que aplican los jueces den la respuesta adecuada a las necesidades sociales**. Como ejemplos de esto, comparecimos ante el Parlamento Vasco para aportar nuestra visión ante la **Ley de Vivienda Vasca** y la apoyamos a pesar de las dificultades de su aplicación, ya que **debía desarrollar y aplicar dicha ley precisamente el PNV, partido que no apoyó la misma** y hemos hecho lo mismo con la **Ley Estatal** incluso presentando en el Congreso un Proyecto de Ley impulsado por decenas de colectivos sociales.

El resultado en la Ley Estatal, que era la que podía dar respuesta al problema de los desahucios sin alternativa habitacional, ha sido insuficiente por falta de voluntad política y dicha ley, no garantiza que el juez, aun siendo probada la vulnerabilidad de la familia, esté obligado a suspender un desahucio hasta que dicha familia tenga esa alternativa



habitacional y, en la mayoría de los casos desalojará a la familia aún sin darse dicha alternativa.

POR LO TANTO, ¿LA LEY ESTATAL PODÍA HABER OBLIGADO AL JUEZ A SUSPENDER HASTA QUE SE DIERA DICHA ALTERNATIVA? SÍ, PODRÍA HABERLO HECHO Y NO ESTAMOS SOLO HABLANDO DE QUE DICHA ALTERNATIVA FUESE EN FORMA DE VIVIENDA, SINO QUE PUEDE SER EN FORMA DE AYUDA ECONÓMICA SUFICIENTE, SUSTITUCIÓN POR UN ALQUILER ASEQUIBLE, ETC

Este es el primer ejemplo de que las Leyes Estatales no dan solución al problema, aunque sí que podrían haberlo hecho, aunque luego las CCAA se lanzarían a pedir al Gobierno los Fondos para cubrir dichas alternativas.

-En segundo lugar, **trabajamos con los Ayuntamientos y Juntas Generales** habiendo impulsado muchos **Protocolos municipales anti desahucios y Declaraciones de Municipios y Territorios libres de Desahucios** que obligaban a la **intermediación** de dichos municipios y JJGG en los casos de desahucios. Enlace web:

<https://www.noticiasdegipuzkoa.eus/gipuzkoa/2015/10/13/aprueba-mocion-stop-desahucios-4122546.html>

También colaboramos con algunos Servicios Sociales y ellos nos envían casos de familias vulnerables. En este nivel, nuestra experiencia con los servicios sociales es variada y en la mayoría de los casos, salvo los ayuntamientos de Donostia y Bilbao que tienen viviendas sociales municipales, el resto no tiene ese parque municipal. Algunos Municipios según el número de habitantes, **solo tienen algunas viviendas de emergencia social** para situaciones de desahucio, violencia de género, y otras circunstancias, que son viviendas colectivas y temporales y que no suponen una salida habitacional estable frente a los desahucios.

-En tercer lugar, **llegamos al Gobierno Vasco**, es el que tiene la **competencia exclusiva en materia de vivienda y en el caso de nuestra comunidad, tenemos un sistema especial de financiación, presupuestos, Concierto, cupo, etc.**

Durante estos años hemos tenido varias **reuniones con el GV** para tratar tanto sobre la problemática de la vivienda y los desahucios en la CAV, como sobre la aplicación del Convenio de Eudel con el CGPJ y diferencias de criterios en la aplicación de la Ley de Vivienda Vasca.

Además, nos hemos reunido muchas veces **con los Delegados Territoriales de Vivienda para solicitar Adjudicaciones Directas** de viviendas para muchas familias en riesgo de desahucio, la mayoría por impago del alquiler, y en casi todas las ocasiones, **la respuesta ha sido que no había viviendas disponibles para aplicar este mecanismo previsto por el Gobierno Vasco.** Pero si no hay mecanismos de respuesta suficientes para dar respuesta a las familias vulnerables en riesgo de desahucio, ¿es porque realmente no se



puede? ¿Por qué no hay dinero suficiente? ¿Responde este mecanismo de adjudicación directa a las necesidades que hay?

Según consideramos nosotros, no hay dinero porque la **Política de Vivienda**, a pesar de la importancia que le da la Ciudadanía Vasca a este problema en todas las encuestas, dicha **importancia no se ve reflejada luego en los Presupuestos de la CAV y no existe voluntad política real de dársela.**

A pesar de que vemos en las noticias que la **recaudación fiscal en Euskadi** ha aumentado considerablemente en los últimos años, dichas subidas no se han reflejado en incrementos significativos en los Presupuestos Anuales de Vivienda. Enlaces web:

<https://www.noticiasdealava.eus/economia/2023/04/18/dinamismo-empleo-eleva-400-millones-6695624.html>

<https://cadenaser.com/euskadi/2022/10/14/euskadi-volvera-a-batir-su-record-de-recaudacion-fiscal-con-17109-millones-en-2022-radio-bilbao/>

El presupuesto en materia de vivienda asciende actualmente a unos 150 millones de euros y la realidad es que en la política de vivienda del PNV, cuando gobernaba en solitario y ahora que gobierna con el PSE, siempre ha sido y será prioritaria la vivienda en propiedad, tanto protegida como libre, frente a la de alquiler y la prueba de ello es que somos la única CCAA que mantiene la Deducción por compra de vivienda que supone que dejamos de ingresar más de 300 millones anuales, que si se recaudasen y se destinasen a vivienda de alquiler, triplicaríamos el presupuesto anual y eso es solo una decisión política y presupuestaria.

En segundo lugar, hemos pedido que se cambie la Ley para **modificar las reservas legales para VPO eliminando la vivienda tasada y sustituyéndola por una reserva expresa para vivienda social o asequible en alquiler** y ese debate político ni siquiera se ha producido cuando la mayoría de demandantes de VPO de Etxebide solicitan un alquiler social.

Nuestra Ley de Vivienda Vasca dice que **el 100 % de los recursos**, (y aquí entendemos tanto presupuestos como suelo protegido) debe destinarse a alquiler social y nuestras reservas de suelo para VPO son superiores a las Estatales.

Nuestra Ley es mucho más avanzada que las del resto de CCAA, pero **hay una parte del Gobierno Vasco al que le cuesta avanzar en la apuesta por el Alquiler Social, la Movilización de viviendas deshabitadas, incrementar los Presupuestos o utilizar todos los recursos que contiene la Ley para crear el parque de vivienda social que necesita Euskadi.**

En tercer lugar, **el último Plan director de Vivienda refleja esta insuficiencia del mecanismo de adjudicación directa de viviendas para casos de desahucios**, si lo comparamos con el número de desahucios practicados en Euskadi en estos años. Lo exponemos con datos oficiales:



EJE 1 | FOMENTO DEL ALQUILER ASEQUIBLE EN EUSKADI

Estrategia 1.1. | Incrementar el parque de vivienda de protección pública apostando de forma exclusiva por el alquiler en la iniciativa pública

Línea Estratégica 1.1.1. | Incrementar y mejorar el parque de vivienda de protección pública para asegurar el derecho a una vivienda digna y adecuada apostando de forma exclusiva por el alquiler en la iniciativa pública

INDICADOR	2021	2022	2023	Total 21-23
• Nº de viviendas del parque de alquiler protegido	26.250	27.500	29.300	29.300
• Cuota del parque público de alquiler sobre total parque protegido total (%)	35%	37%	40%	40%
• Número de inmuebles declarados en el registro de contratos de arrendamiento a 31 de diciembre (incluye locales)	130.000	145.000	155.000	155.000
• Viviendas de nueva promoción en alquiler	900	1.450	1.650	4.000
• Alojamientos dotacionales y viviendas de protección pública Departamento	250	250	250	750
• Viviendas de protección pública VISESA	500	500	500	1.500
• Alojamientos dotacionales y viviendas de protección social por parte de entes locales y subvencionadas por el programa de Fomento al arrendamiento	0	100	100	200
• Viviendas promovidas por la iniciativa privada y social en alquiler protegido y asequible y subvencionadas por el programa de Fomento al arrendamiento del Departamento y la nueva norma de alquiler asequible	150	500	600	1.250
• Viviendas de protección pública o libres en cohousing y nuevo programa Alokairu	0	100	200	300
• Viviendas de protección pública y concertadas por operadores privados y cooperativas en compra y en alquiler con opción de compra	1.150	1.200	1.250	3.600
• Suelos residenciales. Número de viviendas de protección pública edificables sobre suelos obtenidos por operadores.	1.000	1.100	1.200	3.300
• Número de viviendas de protección pública edificables sobre suelo obtenido por el Departamento	800	800	800	2.400
• Número de viviendas de protección pública edificables sobre suelo obtenido por VISESA	200	300	400	900
• Financiación aportada al sistema a través del mecanismo de los convenios financieros entre el Gobierno Vasco y las entidades de crédito operantes en Euskadi (en millones de euros)	30	70	100	200

Estrategia 1.2. | Desarrollar el sistema de recursos y prestaciones destinados a garantizar el acceso a una vivienda asequible

Línea Estratégica 1.2.1. | Derecho subjetivo a la vivienda y nueva etapa en la gestión de prestaciones al alquiler

• Hogares con derecho a la vivienda reconocidos (acumulado anual)	8.500	10.000	12.000	12.000
• Hogares perceptores Prestación Complementaria de Vivienda/Prestación Económica de Vivienda (promedio mensual en cada ejercicio)	30.000	29.000	28.000	28.000

Línea Estratégica 1.2.2. | Impulsar la emancipación de la población joven en régimen de alquiler

• Personas jóvenes beneficiarias del Programa Gaztelagun	2.500	3.500	4.500	4.500
--	-------	-------	-------	-------

Línea Estratégica 1.2.3. | Acciones de atención a los colectivos con especial necesidad de vivienda (alternativa habitacional desahucios, violencia de género, sin hogarismo, inclusión social,...), incorporando las acciones de Alokabide y la colaboración con el Tercer Sector

• Nº de viviendas cedidas a instituciones y entidades del Tercer Sector para la red de inserción social. Acumulado	150	175	200	200
• Nº de viviendas cedidas a instituciones y entidades del Tercer Sector en el marco del Programa Housing First. Acumulado	25	50	75	75
• Nº de adjudicaciones directas en el marco del Programa Alternativa habitacional ante lanzamientos. Anuales	40	50	60	150
• Nº de adjudicaciones directas en el marco del Programa Alternativa habitacional frente a violencia de género. Anuales	30	35	35	100

Estrategia 1.3. | Movilizar la vivienda deshabitada

Línea Estratégica 1.3.1. | Movilizar vivienda libre vacía hacia el alquiler protegido

• Nº de viviendas que integran el parque de alquiler protegido de Bizigune a 31 de diciembre	7.500	8.000	8.500	8.500
• Nº de viviendas que integran el parque de alquiler protegido de ASAP a 31 de diciembre	7.200	7.600	8.000	8.000
• Nº de viviendas que integran el parque de alquiler protegido de ASAP a 31 de diciembre	300	400	500	500

Línea Estratégica 1.3.2. | Control e inspección del parque de vivienda protegida

• Nº viviendas del parque público protegido inspeccionadas	9.500	9.750	9.750	29.000
--	-------	-------	-------	--------



JUZGADOS DE PRIMERA INSTANCIA

Total lanzamientos practicados

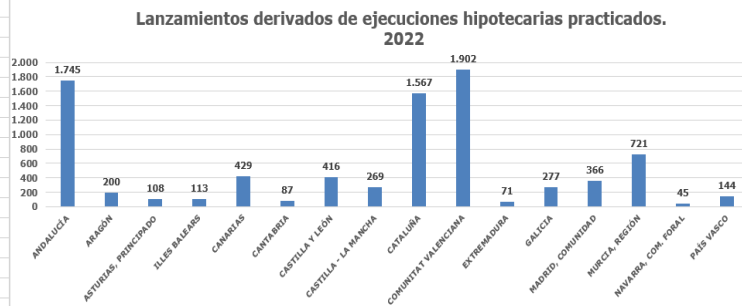
	2021	2022
ANDALUCÍA	6.615	6.716
ARAGÓN	873	918
ASTURIAS, PRINCIPADO	743	752
ILLES BALEARS	1.351	1.209
CANARIAS	2.763	2.445
CANTABRIA	559	443
CASTILLA Y LEÓN	1.629	1.596
CASTILLA - LA MANCHA	1.508	1.264
CATALUÑA	9.398	8.574
COMUNITAT VALENCIANA	6.182	5.594
EXTREMADURA	448	415
GALICIA	1.667	1.553
MADRID, COMUNIDAD	4.039	3.673
MURCIA, REGIÓN	2.239	1.857
NAVARRA, COM. FORAL	247	230
PAÍS VASCO	863	792
LA RIOJA	235	238
TOTAL	41.359	38.269



JUZGADOS DE PRIMERA INSTANCIA

Lanzamientos practicados como consecuencia de procedimientos de ejecución hipotecaria

	2021	2022
ANDALUCÍA	1.886	1.745
ARAGÓN	264	200
ASTURIAS, PRINCIPADO	131	108
ILLES BALEARS	158	113
CANARIAS	500	429
CANTABRIA	125	87
CASTILLA Y LEÓN	394	416
CASTILLA - LA MANCHA	516	269
CATALUÑA	1.766	1.567
COMUNITAT VALENCIANA	2.192	1.902
EXTREMADURA	104	71
GALICIA	336	277
MADRID, COMUNIDAD	541	366
MURCIA, REGIÓN	929	721
NAVARRA, COM. FORAL	35	45
PAÍS VASCO	169	144
LA RIOJA	57	51
TOTAL	10.103	8.511



	2021	2022
ANDALUCÍA	4.315	4.505
ARAGÓN	569	685
ASTURIAS, PRINCIPADO	598	621
ILLES BALEARS	1.156	1.036
CANARIAS	2.154	1.887
CANTABRIA	410	345
CASTILLA Y LEÓN	1.133	1.090
CASTILLA - LA MANCHA	941	925
CATALUÑA	6.729	6.160
COMUNITAT VALENCIANA	3.807	3.511
EXTREMADURA	310	319
GALICIA	1.294	1.240
MADRID, COMUNIDAD	3.327	3.224
MURCIA, REGIÓN	1.223	1.018
NAVARRA, COM. FORAL	201	175
PAÍS VASCO	659	611
LA RIOJA	167	179
TOTAL	28.993	27.531





Para poner en evidencia **la falta de recursos dispuestos por el Gobierno Vasco para hacer frente a las alternativas habitacionales por desahucios de familias en situación de vulnerabilidad**, recogemos los siguientes datos extraídos de los cuadros anteriores, cuadros sacados del CGPJ y del actual Plan director de Vivienda:

- Por un lado, el **Plan director de Vivienda del GV para los años 21 a 23**, que describe la planificación de los recursos de vivienda para esos años y que luego se plasma en los presupuestos anuales del apartado de vivienda dentro de los presupuestos anuales de la CAV, **ya prevé que va a haber una insuficiencia de vivienda** para dar respuesta a las alternativas habitacionales necesarias para las familias afectadas por procedimientos de desahucio. Comparamos sus previsiones del cuadro 1 línea estratégica 1.2.3. Apartado 3. “número de **adjudicaciones directas ...ante lanzamientos**” y **prevé destinar 40 viviendas en 2021 y 50 viviendas en 2022** (que serán **menos viendo el grado de incumplimientos de objetivos de todos los Planes directores de vivienda**). Para este año, se prevén 60 viviendas.

- Por otro lado, **comparamos las previsiones anteriores, con los lanzamientos practicados en esos dos últimos años** según los datos que publica trimestral y anualmente el CGPJ y vemos que en **2021 en Euskadi se han practicado 863 lanzamientos-desahucios** (169 de hipoteca y 659 de alquiler) **y 792 en 2022** (144 de hipoteca y 611 de alquiler). Los datos de 2023 no variarían mucho, aunque es previsible que los lanzamientos de hipoteca aumenten significativamente ante el encarecimiento del Euribor. **En resumen, 90 viviendas previstas en dos años para más de 1.600 desahucios de familias que no pueden pagar alquileres de mercado o hipotecas**, en muchos casos inferiores a dichos alquileres de mercado y que es difícil que puedan acudir a dicho mercado de alquiler escaso y caro si ya no pueden pagar las hipotecas.

Esto es un resumen de la situación. Mercado de alquiler escaso y caro y falta manifiesta de recursos por falta de voluntad política de enfrentarse realmente al problema, tanto legislativa como presupuestariamente.
Esta es la realidad

PROPUESTAS

Por lo tanto, y para finalizar nuestra exposición, **entendemos que la única forma de dar una alternativa habitacional a las familias en riesgo de desahucio, pasa por las siguientes propuestas para incrementar de forma muy significativa el parque de alquiler social** y hace falta valentía y voluntad política para llevarlo a cabo, ya que las perspectivas partidistas deben dejarse a un lado para no provocar enfrentamientos sociales innecesarios **sino ponerse a trabajar todas las Administraciones de forma coordinada** para dar respuesta a las necesidades de la ciudadanía y sobre todo, que los recursos vayan destinados



a quién los necesita realmente, ya que aquí se encuentran nuestros mayores con problemas de accesibilidad, familias sin recursos muchas de ellas con menores de edad y también nuestros hijos menores de 35 años que quieren independizarse. Si ellos no avanzan, nosotros como sociedad, tampoco.

A las ya adelantadas antes como la **eliminación de la Deducción por Compra de vivienda e incrementar en esa cantidad como mínimo el Presupuesto y la de eliminar la reserva destinada a viviendas tasadas para sustituirla por una específica destinada a alquiler social o asequible igual o superior**, debemos añadir otras propuestas:

- **Aumentar la coordinación entre Gobierno Vasco y Municipios**, colaborando por encima de intereses partidistas en la Política de Vivienda. Los municipios de cierta cantidad de habitantes deben analizar la problemática de vivienda mediante la elaboración de **Planes Municipales de Vivienda** analizando todos los problemas de los mismos, construcción, accesibilidad, rehabilitación, vivienda vacía, alquiler, compra y demandantes de VPO, proponiendo y planificando soluciones en colaboración con el Gobierno Vasco.

- **Poner en marcha ya el Decreto de Vivienda Deshabitada** en consonancia con el primer punto, analizando las Zonas de Acreditada Necesidad de vivienda y poniendo en marcha ya los recursos previstos en el mismo trasladando a la ciudadanía la idea de que **la vivienda tiene un fin social** no especulativo y que el Decreto es tan garantista, que se puede decir que el propietario al que se le aplican las medidas que recoge el mismo como el canon, es porque él mismo lo ha elegido.

- **Regular y limitar los Precios de los Alquileres en las Zonas Tensionadas**, que se delimiten tal y como ya ha habilitado la Ley Estatal de Vivienda, estableciendo medidas de intervención temporales en los mercados que se encuentran incontrolados y en los que la falta de vivienda y la especulación de los alquileres son tan evidentes y basados en datos, que la mayoría de los vecinos no pueden acceder a dicho mercado.

En la **comparecencia de nuestra plataforma acompañada por la de ALOKAIRU-BENTA-BERRI e INQUILINOS AZORA** el pasado 26 en la **Comisión de Vivienda del Parlamento Vasco**, exigimos la **declaración de zonas tensionadas y la posterior LIMITACION DE LOS ALQUILERES**, en base al art. 18 de la citada Ley de Vivienda Estatal tal y como ya ha hecho la Generalitat, elevando de 46 a 160 los municipios tensionados, sin demoras ni excusas competenciales.

- **Para evitar que las viviendas en dichas zonas queden deshabitadas o se destinen a otros usos como las viviendas vacacionales**, hay que poner en marcha el Decreto de Viviendas deshabitadas **y limitar y controlar la Viviendas de Uso Turístico**, declarando zonas saturadas y actuando con contundencia contra las clandestinas, informando a los portales web que las



anuncian, que se perseguirán especialmente los anuncios que no incorporen el número de registro en los mismos.

- Que la **Colaboración Público- Privada se centre principalmente en el llamado Alquiler Asequible** protegido y que vaya destinado solo a las familias con ingresos entre 25.000 y 39.000 euros. No queremos establecer un criterio cerrado, pero **creemos que las necesidades de los inscritos en Etxebide en compra pueden cubrirse a medio plazo con cargo a las reservas legales de VPO, que el Gobierno Vasco debe centrarse en las necesidades de la familias inscritas en alquiler con menos recursos que no tienen vivienda ni prestación** y también creando la reserva legal que hemos expuesto antes para estos casos, que las familias inscritas en alquiler con más recursos podrían derivarse a la Colaboración Público- Privada y **que las necesidades de accesibilidad de los mayores de 70 años, de los menores de 30 y de ciertas familias en especial situación de vulnerabilidad, pueden orientarse por la vía de los Alojamientos Dotacionales, manteniendo también el sistema de prestaciones y los programas de movilización de Vivienda deshabitada** como hasta ahora, pero entendiendo que dichas **subvenciones a fondo perdido deben sustituirse a corto plazo por viviendas sociales.**

Si tenemos todas/os claras las necesidades y trabajamos en colaboración con el mismo objetivo sin intereses partidistas ni enfrentamientos sociales, es posible a medio plazo ir controlando la problemática de la vivienda en Euskadi. Vamos avanzando, pero demasiado despacio para lo que demanda la ciudadanía y sus necesidades, por lo que es necesaria voluntad y valentía política para hacer frente a este gran problema avanzando hacia el Derecho a una Vivienda digna y asequible y su fin social y no especulativo.

SÍ SE PUEDE