

# Lo que la moratoria de los desahucios esconde

Análisis de los desahucios en Hego Euskal Herria



# **Lo que la moratoria de los desahucios esconde**

Análisis de los desahucios  
en Hego Euskal Herria

|   |           |
|---|-----------|
| <b>1. Introducción</b>  | <b>6</b>  |
| <b>2. Renovar el concepto de desahucio</b>                              | <b>10</b> |
| 2.1. La comprensión de los desahucios en el anterior ciclo político     | 11        |
| 2.2. Hacia un concepto de desahucio renovado                            | 14        |
| 2.3. Fuentes, definiciones y vacíos en los datos                        | 17        |
| <b>3. Los desahucios en Hego Euskal Herria</b>                          | <b>26</b> |
| 3.1. El proceso de proletarización en Hego Euskal Herria                | 28        |
| 3.2. Evolución reciente de los desahucios en HEH (2008-2019)            | 31        |
| • 2008-2013: un lustro de desahucios                                    | 31        |
| • Los desahucios por alquiler nunca han desaparecido (2013-2019)        | 34        |
| • Los desahucios se ejecutan principalmente por impago                  | 37        |
| 3.3. Panorámica del contexto actual desde la pandemia                   | 40        |
| • Los desahucios en HEH (2020-2023)                                     | 40        |
| • Desahucios por ocupación en HEH                                       | 52        |
| 3.4. Moratoria, Ley de Vivienda y previsiones                           | 56        |
| • Cronología de la moratoria de desahucios y la Ley de Vivienda estatal | 56        |
| • Desahucios de instituciones públicas                                  | 61        |
| • Algunas conclusiones sobre el efecto de la moratoria                  | 63        |
| 3.5. Desahucios en Ipar Euskal Herria: una primera aproximación         | 71        |

|   |            |
|---|------------|
| <b>4. Desahucios; hacia un sistema de vivienda de miseria</b>                             | <b>74</b>  |
| 4.1. Crisis capitalista y saqueo al salario   | 75         |
| 4.2. Reconfiguración del mercado inmobiliario residencial                                 | 77         |
| • Incorporación de las clases medias en el mercado del alquiler                           | 77         |
| • Aumento del precio del alquiler   | 80         |
| • Transferencia de riqueza y polarización del mercado inmobiliario                        | 83         |
| 4.3. Aumento de los desahucios invisibles y extrajudiciales                               | 85         |
| 4.4. El sistema de vivienda de miseria  | 91         |
| • Empeoramiento en la calidad de inmuebles y servicios                                    | 92         |
| • Aumento de modalidades no reguladas   | 94         |
| • Aumento de los abusos de los propietarios   | 96         |
| • Ofensiva cultural y pérdida progresiva de los derechos políticos del proletariado       | 98         |
| • A modo de conclusión  | 100        |
| 4.5. Las instituciones públicas frente a los desahucios                                   | 101        |
| • Funciones del estado burgués en la restructuración del mercado inmobiliario residencial | 101        |
| • Elementos de la colaboración público-privada  | 102        |
| • El estado actual del parque público de vivienda en alquiler en HEH                      | 107        |
| <b>5. Conclusiones</b>  | <b>114</b> |
| <b>6. Bibliografía</b>  | <b>118</b> |

|  |            |
|--|------------|
| <b>7. Índice de tablas y gráficos</b>      | <b>140</b> |
| <b>Anexo 1: partidos judiciales en HEH</b> | <b>144</b> |

## Índice

Lo que la moratoria de los desahucios esconde

# 1. Introducción

“Ese va a ser mi compromiso, no va a haber más desahucios en España mientras haya gobierno socialista” dijo Pedro Sánchez en campaña electoral hace ocho años (PSOE de Andalucía, 2015). Y en 2020, durante la pandemia, después de haber puesto en vigor la moratoria de los desahucios<sup>1</sup>, repetía en rueda de prensa: “El Gobierno de España garantiza que no va a haber desahucios (...) que, efectivamente, los desahucios están prohibidos” (Europa Press, 2020). En la misma línea, EHBildu sentenciaba en su comunicado que había conseguido “acordar con el Gobierno español prohibir los desahucios” (EHBildu, 2023) y anunciaba así la última prórroga de la moratoria, esta vez para todo el año 2024. No hay que leer este informe para darse cuenta de que estas afirmaciones están lejos de la realidad. Basta con haber visto alguno de los cientos de desahucios mediatizados los últimos tres años, o con consultar un solo dato: el de los desahucios judiciales ejecutados a nivel estatal desde 2020, que se estima en, al menos, 128.363. Pero constatar el carácter falaz de las declaraciones de políticos profesionales no tiene nada de útil, ni de novedoso. Es preciso entender más allá de la propaganda institucional, más allá de las estadísticas maquilladas y de las promesas electoralistas. Debemos entender qué efecto está teniendo la moratoria en la problemática de los desahucios, y sobre todo, debemos comprender qué proceso general está ocultando. ¿Qué es lo que la moratoria oculta?

La finalidad de este texto es no solo hacer una panorámica de la realidad de los desahucios en Hego Euskal Herria (HEH) durante las últimas décadas, sino también explicar las tendencias que podemos vislumbrar trascendiendo la apariencia inmediata de los datos estadísticos, y encontrar los cambios de largo alcance que subyacen y las formas en que se están implantando. Como veremos, en la última década se está produciendo una reconfiguración general del mercado inmobiliario residencial, orientada al expolio de los ingresos de la

---

<sup>1</sup> La “moratoria” es como se ha designado habitualmente a la medida de suspensión extraordinaria de los procedimientos de desahucio que ha estado en vigor desde principios de la pandemia hasta la actualidad, prorrogada mediante sucesivos decretos del Gobierno del estado español. En el segundo capítulo se explican de manera más detallada los efectos de esta medida.

clase trabajadora mediante la extracción de rentas, especialmente a través del alquiler. Como resultado, se produce una polarización del mercado residencial: por un lado, el mercado libre, copado por las clases medias, solventes y capaces de asumir el precio cada vez más elevado de los alquileres o en condiciones de acceder a hipotecas. Por otro lado, el proletariado y las clases medias en vía de proletarianización, desplazados del mercado libre a través de precios inasumibles y desahucios, y para los cuales el acceso a la vivienda en propiedad se cerró con la crisis de 2008.

Los informes nos dicen que el número de los desahucios ha disminuido, y los partidos socialdemócratas reclaman para sí el mérito de tal logro, que demostraría la efectividad de sus políticas. Sin embargo, más allá del puro dato estadístico: ¿Esa bajada de los desahucios es una excepción coyuntural o una tendencia estable? ¿Hay desahucios que no se incluyen en las estadísticas judiciales? En otras palabras, si consideramos todas las formas de expulsar al proletariado de sus viviendas, ¿de verdad han disminuido los desahucios? Es más, haciendo un balance real de la moratoria de los desahucios en vigor desde 2020, ¿se están acumulando desahucios aún por ejecutar, con sentencia definitiva pero suspendidos temporalmente y que se activarán en algún momento? El objetivo del presente análisis es alcanzar una perspectiva integral y de largo alcance para vislumbrar las tendencias futuras, prepararnos políticamente y, sobre todo, valorar correctamente las reformas actuales, permitiendo un posicionamiento veraz frente a ellas.

El presente informe es un análisis de los desahucios elaborado por el Sindicato Socialista de Vivienda de Euskal Herria. Aunque los datos recogidos en este informe reflejan realidades parecidas, y aunque las tendencias descritas pueden observarse también a nivel internacional y las conclusiones que extraemos son extensibles a otros territorios, el ámbito de este estudio se restringe a Hego Euskal Herria, hoy en día la Comunidad Autónoma Vasca (CAV) y la Comunidad Foral de Navarra (CFN). Estos dos territorios tienen características socioeconómicas parecidas, puesto que no presentan diferencias sustanciales en las tendencias de pobreza y desahucios, más allá de los que puede suponer una mayor concentración de población en la CAV. La reali-

dad de los desahucios en Ipar Euskal Herria (IEH) necesitaría de un estudio aparte, por lo que solo se hace una breve mención al final del segundo apartado del informe.

Con todo, las tendencias que se están desarrollando en el mercado inmobiliario residencial son muy complejas, ya que están atravesadas por muchas incógnitas y por factores contratendenciales que las desfiguran parcialmente. La complejidad de la época que vivimos hace que haya factores que podrían acelerar o frenar éstas tendencias: una posible crisis financiera, una posible devaluación de los activos inmobiliarios residenciales en el estado español, el exceso de endeudamiento de los estados, los márgenes de la política burguesa que pueden suavizar o hacer más violento el proceso, etcétera.

Por acabar, queda aclarar la estructura del informe: puesto que nuestra intención es no solo describir los desahucios, sino explicarlos dentro de su contexto, no nos hemos limitado a una recolección sociológica de datos, a pesar de que no hayamos desechado esta tarea. Empezamos el informe con una propuesta de reconceptualización de los desahucios. A continuación, ofrecemos una panorámica de los desahucios en Hego Euskal Herria, desde la evolución de las últimas décadas. Aquí intentamos valorar los efectos de la moratoria de los desahucios. En la tercera parte, describimos el contexto en el que se producen hoy en día los desahucios y las tendencias de las que participan: la reconfiguración del mercado inmobiliario residencial y la implantación de un sistema de vivienda de miseria. Concluimos resumiendo los aspectos más llamativos del análisis.

## **2. Renovar el concepto de desahucio**

La comprensión social de los desahucios y de la lucha contra ellos ha ido cambiando a lo largo de las últimas dos décadas, siguiendo los vaivenes de los ciclos de la crisis capitalista. Por esta razón, antes de entrar a fondo en el análisis de los desahucios en Hego Euskal Herria, nos es imprescindible aclarar qué concepto de desahucio manejamos. Para ello, empezaremos con un breve recorrido sobre el uso del término en el anterior ciclo político. Sucesivamente, propondremos nuestra noción renovada de desahucio y acabaremos con unas advertencias sobre las estadísticas disponibles que estudian esta problemática.

## 2.1. La comprensión de los desahucios en el anterior ciclo político

Los años 2008-2013 fueron un lustro de desahucios: según cálculos del Colectivo loé (2018), a pesar de que antes de la crisis, entre 2001 y 2007, se iniciaban diariamente 180 procedimientos de desahucio en el estado español, entre 2008 y 2016 la media diaria llegó a duplicarse con 390 procedimientos diarios. Alrededor de esta nueva problemática se configuró el conocido y mediatizado “movimiento contra los desahucios”, dinamizado por la PAH y Stop-Desahucios y capaz de aglutinar un consenso social en la lucha contra los lanzamientos (Casado y Appel, 2023). Pero, ¿de qué desahucios estaban hablando? Siempre según los cálculos del Colectivo loé, antes de 2008 tres cuartas partes de los procedimientos de desahucio derivaban de impagos del alquiler. Sin embargo, con la crisis de las hipotecas *subprime* que hizo estallar la burbuja inmobiliaria en el estado español, el aumento de los desahucios afectó principalmente a las viviendas hipotecadas. La comprensión de los desahucios y la empatía generalizada pivotaban alrededor de la percepción de que las ejecuciones hipotecarias quitaban a la gente “algo que era suyo”. Al fin y al cabo,

lo que estaba en juego era la propiedad de la vivienda, el pilar más importante de la clase media del estado español<sup>2</sup>.

En este lustro de desahucios, el perfil desahuciado era heterogéneo, ya que aunaba a propietarios miembros de las clases medias con un proletariado que acababa de acceder a una vivienda en propiedad bajo la fórmula de las hipotecas de alto riesgo. En consecuencia, la alianza entre ambos sectores caracterizará la composición política del movimiento por la vivienda (Rodríguez, 2022). Prevalció así un discurso humanista dirigido hacia el sentido común de la clase media; un discurso que se centraba en el drama social de “perder la casa” y que comprendía el conflicto en términos morales con una clara división entre los “malos” –los bancos– y los “buenos” –las personas vulnerables–. A pesar de que se consiguieron normalizar ciertas formas de lucha –por ejemplo, resistir colectivamente en la puerta de la vivienda en la que se ejecutaría el desahucio–, el precio de ese consenso social fue la invisibilización de otras formas de desahucio, sobre todo las relacionadas con el alquiler y la ocupación que estuvieron lejos de desaparecer.

Como veremos más adelante, la composición de los desahucios ha ido cambiando en la última década, cambio que ha acarreado una mutación en la comprensión de los mismos. Hoy en día, los desahucios se dan principalmente en viviendas de alquiler. Considerado que en el estado español el mercado del alquiler está en manos de particulares –entre un 85 % un 90 % según Carmona (2022)–, en su mayoría

---

<sup>2</sup> Aquí debemos hacer una apreciación extensible a todo el texto: no puede establecerse una relación directa entre la propiedad de una vivienda y la pertenencia a la clase media. Es decir, no puede igualarse el concepto de propietario al de clase media. Esto se debe a la forma en la que, en décadas precedentes, se extendió el acceso a la propiedad a amplias capas de la clase trabajadora en el estado español, mediante mecanismos como la ampliación del acceso al crédito. La posesión de una propiedad, aunque ofrece una posición más favorable al hacerle frente a los embates de la crisis, no presupone un nivel salarial mayor; muy al contrario, el acceso a la propiedad se empleó en el estado español como mecanismo de devaluación salarial (Pisano, 2022).

pequeños propietarios, los lanzamientos han pasado de entenderse como un mecanismo que los bancos usan para quitar a la gente algo que es suyo, a un procedimiento violento, sí, pero legítimo, ya que devuelve al propietario legal el inmueble frente a los impagos de los “inquiokupas”. De ser un fenómeno que golpeaba al proletariado y a los estratos más bajos de las clases medias empobrecidas unidos por la crisis financiera, los desahucios se han convertido en una guerra que enfrenta a las clases medias acomodadas con los pobres.

Junto con el agotamiento de la vía institucional reformista que había engullido gran parte del movimiento por la vivienda, se va cerrando el anterior ciclo político, al mismo tiempo en que se recrudece la crisis capitalista. Ya no nos sirve el marco de comprensión que se difundió en los años 2008-2013 para legitimar la lucha por la vivienda. No porque el contexto social y económico haya cambiado y consecuentemente el sujeto de la lucha por la vivienda se deba de renombrar, sino porque no podemos volver a utilizar las categorías que empleaba un movimiento por la vivienda, creado sobre la base de la reacción de un grupo de propietarios heterogéneo –en cuanto a estrato de clase– frente a la crisis, que subordinaba al proletariado a esta dinámica. Necesitamos renovar esa comprensión, alejarla de la política de clases medias y establecer nuestro propio marco basado en la independencia política del proletariado, resignificando el concepto de desahucio. El fenómeno del alza de los lanzamientos hipotecarios entre 2008 y 2013 es producto de una serie de factores históricos que se van agotando: el acceso a la vivienda en propiedad como régimen generalizado (Pisano, 2022) y la crisis capitalista de 2007 que tuvo un estallido financiero acarreado la quiebra para muchísimos hogares. Esa oleada de desahucios sirvió para expulsar definitivamente a parte del proletariado de la vivienda en propiedad. La actual sirve para desplazarlo de la vivienda en alquiler libre y reconfigurar el mercado inmobiliario residencial de una forma que pueda seguir generando ganancias.

## 2.2. Hacia un concepto de desahucio renovado

Los desahucios, y especialmente los derivados de los alquileres, no son producto de perturbaciones coyunturales de la economía, sino el fenómeno estructural de la sociedad capitalista. El acceso y la permanencia en una vivienda no podrán garantizarse de forma universal mientras dependan de la posición social y los ingresos económicos. De hecho, entendemos como desahucio la amenaza constante de perder la vivienda que caracteriza la desposesión del proletariado, así como su ejecución violenta. En la sociedad capitalista, miles de familias de clase trabajadora viven bajo la amenaza y el miedo de perder su vivienda. Aunque los datos recojan solo los desahucios ejecutados por los cauces legales, existen muchas formas de expulsar de facto al proletariado de su vivienda, sin necesidad de recurrir al desahucio legalmente regularizado: los cambios de cerraduras, la no renovación de los contratos, las subidas inasequibles de la renta, la inclusión de cláusulas abusivas, las formas contractuales no reguladas, la presión de organizaciones parapoliciales de desocupación, los chantajes por medio de cortes de suministros, la violación constante de la intimidad del domicilio y el acoso por parte del casero, y un largo etcétera. Entendemos como parte del proceso de desahucio, por tanto, todas las acciones dirigidas a obligarnos a abandonar nuestra vivienda.

Por lo tanto, llamamos “desahucio” a este fenómeno de expulsión en toda su amplitud. Aunque esta extensión del concepto nos ayude a situar políticamente el proceso general, se hacen necesarias una serie de distinciones. Proponemos, entonces, clasificar los desahucios en tres grandes categorías, según la forma en que se ejecutan. Por un lado, los *desahucios judiciales*, que son aquellos que se ejecutan por vía judicial como consecuencia de una denuncia –que puede ser civil, como en los casos relacionados con las hipotecas o con los alquileres, penal, por ejemplo, en algunos casos de ocupación o administrativa cuando el propietario es una institución pública–. Esta es la categoría que recoge el concepto tradicional de desahucio ejecutado por la comitiva judicial en conjunto con la policía, así como todos los casos que se resuelven por vía judicial: los que abando-

nan la vivienda en cuanto reciben la denuncia, los que abandonan la vivienda antes de que llegue la “fecha del desahucio”, etcétera. Por otro lado, tenemos los *desahucios extrajudiciales*, en los que se utilizan mecanismos de presión más allá de la vía judicial para obligar a los inquilinos a abandonar la vivienda. Ejemplos de esto son los cambios de cerradura, las visitas de empresas de desocupación y el acoso inmobiliario. Se trata de desahucios ilegales en la mayoría de los casos, pero no necesariamente: en ocasiones se trata de actuaciones dentro de los límites de la ley, pero no del todo “regulares”, como ciertas prácticas de acoso por parte de propietarios o empresas de desocupación. Incluso, a veces se producen en el contexto de un procedimiento judicial de desahucio, pero sin respeto a sus procedimientos formales; por ejemplo, la ejecución del desahucio en el marco de un procedimiento pero sin orden judicial. Por acabar, hablamos también de *desahucios invisibles*, en los que el proletariado, por diferentes razones, se ve obligado a abandonar el hogar en contra de su voluntad, pero sin llegar a ser coaccionado para ello ni afrontar un procedimiento judicial. Hay muchísimas causas, entre las cuales podemos mencionar el no poder afrontar la subida de precios, el mal estado de la vivienda, la no renovación del contrato de alquiler, las modalidades “flexibles” o no reguladas de acceso a la vivienda, como los alquileres de habitaciones o de temporada y los contratos en negro. Mientras que los judicial-policiales son la punta del iceberg del fenómeno social de los desahucios, y los extrajudiciales son los más sangrantes, los desahucios invisibles son los más desconocidos y comunes: la gente, en general, no está dispuesta a enfrentarse a un procedimiento judicial y decide abandonar su casa de algún modo antes de que llegue esa situación.

Llegados a este punto, es importante remarcar la dimensión histórica y geográfica de los desahucios. Estamos hablando de un fenómeno que es consustancial a cualquier sociedad capitalista; no es, por tanto, una realidad particular del estado español ni exclusiva de las últimas décadas, sino una constante que ha acompañado al proletariado desde sus inicios allí donde el modo de producción capitalista se ha impuesto. Así lo atestiguan tanto los testimonios del siglo XIX (Engels, 1887) como los del siglo XXI. Para hacernos una idea de la dimensión mundial de este fenómeno en la actualidad –producto de

la expansión mundial del capitalismo–, puede bastar con un par de ejemplos de “organismos oficiales”.

Por un lado, la ONU, en un estudio de 2007, cifraba en 2 millones los “desalojos forzosos” –*forced evictions*– que se daban anualmente en el mundo, entendiendo como desalojos forzosos aquellas expulsiones de la vivienda que se dan en contra de la legalidad internacional; algo así como expropiaciones públicas de tierra y viviendas sin compensación. Este organismo diferencia dicha tipología con la de “desahucios basados en el mercado” –*market-based evictions*–, sobre los que admiten que “son mucho mayores en escala y frecuencia” (ONU, 2007). La OCDE, más recientemente, ha indicado que en los 37 países miembros que lo conforman, y solo tomando en cuenta los desahucios judiciales derivados del alquiler, cada año se ejecutan más de 3 millones de desahucios (Gedar, 2022).

Por otro lado, la Comisión Europea, en un informe de 2016 sobre las políticas frente a los desahucios de los países miembros de la UE, ofrecía algunas cifras. Tomando como desahucio solo aquellas situaciones en que las personas “abandonan su vivienda después de que se les haya ordenado que lo hagan, pero antes de que se haya completado el proceso formal de embargo/desahucio” debido a que muchas personas “tratan de evitar el calvario de tener que soportar un desalojo físico de su vivienda y se marchan –aunque sea involuntariamente–”, calculan, a partir de varias entrevistas, que en el periodo 2007-2012, del total de cambios de vivienda habitual que se produjeron en los estados miembro de la UE, más de 700.000 se debieron a esta tipología de desahucios judiciales. En el mismo informe admiten que no se tienen en cuenta otro tipo de desahucios más allá de las vías judiciales y que seguramente la cifra sea mucho mayor (CE, 2016).

## 2.3. Fuentes, definiciones y vacíos en los datos

Expuestas las diferentes tipologías de desahucio con que nos encontramos hoy en día, queda aclarar algunas cuestiones sobre el uso de los datos y conceptos que hacemos en este estudio, especialmente los proporcionados por diferentes institutos u órganos estadísticos. Conviene resaltar que todos los datos de las fuentes estadísticas oficiales atañen solamente a los desahucios judiciales, dejando de lado la amplia realidad de los desahucios extrajudiciales e invisibles. E incluso en el caso de los ejecutados por vía judicial los datos nos muestran una realidad sesgada, como veremos a continuación. Las fuentes que se utilizan para conocer los datos sobre desahucios judiciales son, sobre todo, el Consejo General del Poder Judicial (CGPJ), y el Instituto Nacional de Estadística (INE).

En primer lugar, la mayoría de análisis sobre la magnitud de los desahucios se basan en la información publicada trimestralmente desde 2008 bajo el nombre *Efectos de la crisis en los órganos judiciales*. Este informe se centra en los datos relacionados con los *lanzamientos*, los cuales implican la entrega de un bien inmueble –una vivienda, un local, etcétera– como resultado de un procedimiento judicial civil, independientemente del momento del proceso y de la forma en la que se devuelve la vivienda: si se entrega la llave en el juzgado, si se le entrega al propietario, si se le comunica que se ha ido o si aparecen la policía y la comitiva judicial para ejecutar el desahucio –este último caso es el que se suele identificar propiamente como desahucio, pero es solamente la punta del iceberg de un fenómeno mucho más amplio–. Lo que la estadística judicial no recoge son las entregas posesorias o lanzamientos que se produzcan fuera de los procedimientos civiles; es decir, los desahucios consecuencia de procedimientos penales y de procedimientos administrativos quedan fuera de la estadística. Más adelante, al explicar los casos de ocupación, volveremos a este punto.

El informe del CGPJ distingue, desde el año 2013, entre los lanzamientos derivados de *ejecuciones hipotecarias*, los derivados de

*procedimientos arrendaticios* y la categoría *otros*, donde se incluyen el resto de lanzamientos judiciales, motivados por *procedimientos verbales posesorios por ocupación legal de viviendas, verbales posesorios restantes* u otro tipo de procedimientos<sup>3</sup>. Por otra parte, es importante remarcar que este informe no diferencia entre viviendas y otros inmuebles –locales, fincas rústicas, plazas de garaje, nichos de cementerio, etcétera– y que sus cifras sobre lanzamientos incluyen entregas de todo tipo de inmuebles. Por lo tanto: hasta el año 2008 apenas hay datos fiables al respecto y los posteriores presentan desviaciones. Asimismo, es necesario tener en cuenta que los datos entre 2008 y 2013 solo incluyen los lanzamientos llevados a cabo por los Servicios Comunes de Notificaciones y Embargos, los cuales no están presentes en todas las localidades, lo que hace que estos datos sean incompletos. A partir de 2013, corrigieron este sesgo. Además, desde 2008 los datos se pueden consultar por provincias, y desde 2013 también por Partidos Judiciales, que son las unidades territoriales de la administración de justicia, integrados por uno o varios municipios. Desgraciadamente, no existen datos sobre los municipios, por lo que el Partido Judicial es la entidad territorial mínima a la que podemos aproximarnos en esta materia<sup>4</sup>. En resumen, solamente desde 2013 podemos acceder a datos algo más completos sobre lanzamientos.

Siguiendo con los datos públicos del CGPJ, merece la pena prestar atención a la Base de Datos de la Estadística Judicial (PC-AXIS) que contiene datos anuales para cada uno de los órganos judiciales desde el año 1995 hasta el último disponible, y que ofrece mayor detalle en cuanto a tipos de procedimientos, aunque no disponga de datos sobre lanzamientos. De esta base nos sirven, sobre todo, los asuntos de jurisdicción civil de los Juzgados de Primera Instancia y

---

<sup>3</sup> Según el CGPJ, cualquier tipo de *entrega posesoria* –entrega de la posesión de un inmueble– acordada en un procedimiento civil entra en la categoría de “Lanzamientos. Otros”. Esto incluye *procedimientos de división de cosa común*, la atribución de inmuebles en procesos matrimoniales o de división de herencia, etcétera.

<sup>4</sup> Los partidos judiciales de HEH se pueden consultar en el ANEXO I.

los Juzgados de Primera Instancia e Instrucción<sup>5</sup>. Dentro de esta categoría, podemos buscar los datos relativos a *ejecuciones hipotecarias, procedimientos verbales arrendaticios, procedimientos verbales posesorios por ocupación legal de viviendas y procedimientos verbales posesorios restantes*. En concreto, los datos relativos a procedimientos “Ingresados” y “Resueltos” nos sirven para analizar, respectivamente, cuántas demandas se han presentado y resuelto cada año en los juzgados para cada tipo de procedimiento. También en este caso se mezclan los datos de viviendas y de otro tipo de inmuebles, y la unidad territorial mínima que podemos analizar es el Partido Judicial. Aquí va una breve explicación de cada uno de los procedimientos que se han mencionado:

1. *Ejecuciones hipotecarias*: son aquellos procesos judiciales derivados que tienen como fin que el acreedor de una hipoteca recupere la posesión del bien inmueble. Básicamente, casos en que institutos de crédito, después de haber concedido préstamos hipotecarios a familias ahora incapaces de pagar la deuda pendiente, reclaman la entrega de la vivienda hipotecada.
2. *Procedimientos verbales arrendaticios*: son aquellos procesos judiciales que, en los alquileres regulados por la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) o la Ley de Arrendamientos Rústicos (LAR)<sup>6</sup>, tienen como fin que el propietario recupere la posesión del bien inmueble. La mayoría de veces se inician por impagos, aunque otras causas pueden ser la expiración del plazo del con-

---

<sup>5</sup> Los datos de ambos tipos de juzgado están juntos en el apartado que lleva el siguiente nombre: “ASUNTOS. TOTAL. JURISDICCION CIVIL. Juzgados de Primera Instancia e Instrucción”.

<sup>6</sup> En realidad, la gran mayoría de procedimientos son derivados de la LAU, que son en su mayoría los típicos contratos de alquiler de vivienda habitual. Solo unos pocos están relacionados con la LAR, según informa el propio CGPJ, por lo que esta estadística nos permite acercarnos a la realidad de los juicios derivados de los alquileres de vivienda tal y como los conocemos, con poco margen de error. Otra aclaración que se debe hacer es que los contratos de temporada y los alquileres turísticos quedan fuera del ámbito de la LAU y de la LAR, así como, obviamente, todos los alquileres sin contrato, por lo que este fenómeno queda invisibilizado.

trato o el incumplimiento de alguna cláusula. En relación a los datos sobre lanzamientos, se debe tener en cuenta que los que se practican como consecuencia de procedimientos derivados de la LAU son, en su gran mayoría, consecuencia de juicios verbales arrendaticios, pero también unos pocos son consecuencia de *procedimientos ordinarios* derivados de dicha ley, sobre los cuales no se pueden consultar datos específicos.

3. *Procedimientos verbales posesorios por ocupación ilegal de viviendas*: son aquellos procedimientos judiciales derivados de la Ley 5/2018, también conocida como “ley del desahucio exprés”. Es decir, solo contemplan unos casos muy específicos de ocupación, que se dan en viviendas propiedad de una persona física o una entidad sin ánimo de lucro, o en viviendas sociales propiedad de una entidad pública.
4. *Procedimientos verbales posesorios restantes*: aquellos procedimientos judiciales que tienen como fin recuperar una finca *cedida o en precario*. Esta segunda acepción incluye los desahucios por vía civil en casos de ocupación que quedan fuera de la ley del desahucio exprés, y que son la mayoría. En cualquier caso, están mezclados con otro tipo de desahucios, como los de viviendas cedidas, por lo que no hay forma de saber cuántos procedimientos son exactamente de viviendas ocupadas.

Siguiendo con los casos de ocupación, además de los mencionados procedimientos por la vía civil –los juicios verbales posesorios–, se deben tener en cuenta las denuncias por ocupación que se cursan por la vía penal. Nos referimos a los casos que se juzgan en base al *delito de usurpación* –Art. 245.2 del Código Penal– y que suelen traer consigo, además de la condena penal, el desahucio de las personas denunciadas. Los datos sobre el número de condenados anualmente por este delito los encontramos en la *Estadística de condenados* que realiza el INE a partir de información procedente del Registro Central de Penados. A partir de 2007 hay datos disponibles sobre los tipos de delitos por Comunidades Autónomas. Es importante remarcar que los datos sobre desahucios vinculados a ocupación que se han expuesto hasta ahora no agotan todas las vías para desahuciar vivien-

das ocupadas, como, por ejemplo, los procedimientos administrativos, sobre los cuales no existe una estadística particular.

En cuanto a los procedimientos judiciales relativos al alquiler, otra fuente interesante es la estadística *Resoluciones dictadas en procedimientos sobre arrendamientos urbanos*. Hasta el año 2020 venía siendo elaborada por el Instituto Nacional de Estadística (INE) con el nombre *Estadística sobre litigios en arrendamientos urbanos*. A partir de 2021 la elabora el CGPJ a partir de los datos de los boletines estadísticos trimestrales recogidos en los Juzgados de Primera Instancia y de Primera Instancia e Instrucción. Esta estadística se centra en los datos sobre litigios –juicios– derivados de la LAU, y permite ver con mayor detalle las causas de estos litigios y sus resoluciones. En concreto, desde 2012 esta estadística ofrece datos sobre las sentencias y decretos<sup>7</sup> que dan resolución a este tipo de procesos judiciales. Aunque la estadística también incluye demandas interpuestas por el inquilino contra el propietario, si atendemos a la tipología de las sentencias y su peso relativo se puede concluir que la gran mayoría de litigios son del propietario contra el inquilino, y en general versan sobre desahucios<sup>8</sup>. Del mismo modo, las sentencias y decretos dis-

---

<sup>7</sup> Una sentencia es dictada por jueces y tribunales, y es la resolución mediante la cual se pone fin a un proceso, una vez que ya se haya llegado al final de su tramitación ordinaria de acuerdo a lo previsto en la ley. Los decretos son emitidos directamente por el secretario judicial, sin tener que pasar por un proceso. Según el CGPJ, un asunto puede terminar por sentencia, decreto o *auto* –de inhibición, inadmisión, etcétera–, por lo que faltarían los datos relativos a este tipo de resolución; un vacío cuyo alcance desconocemos, aunque las sentencias y decretos ya nos ofrecen información interesante sobre las razones que hay tras las demandas de desahucio y sus formas de resolución.

<sup>8</sup> En esta estadística, las sentencias se dividen por las siguientes “causas del litigio”: 1) Falta de pago de la renta o de cantidades que se asimilan –incluido fianzas–, 2) Subarriendo o cesión incontinentes, 3) Realización de actividades molestas, insalubres o peligrosas, 4) No uso como vivienda permanente, 5) Realización de daños u obras no consentidas, 6) Denegación de prórroga y 7) Otros. Las 6 primeras causas son siempre demandas del propietario al inquilino –que, además, suelen llevar aparejada la petición de lanzamiento–, y solo en la categoría “Otros” se podrían incluir demandas

tinguen viviendas y otro tipo de inmuebles urbanos, y los datos nos dan cuenta de que la gran mayoría de inmuebles afectados por este tipo de procedimientos son viviendas<sup>9</sup>. Por otra parte, esta estadística llega al nivel de la provincia, pero no del Partido Judicial.

Con estos datos en la mano, alguien podría pensar que mirando los procedimientos resueltos y comparándolos con los lanzamientos, podríamos ver cuántos procesos terminan en desahucio; pero la cosa no es tan simple. Por un lado, que un asunto se contabilice como resuelto significa que hay una sentencia o resolución que le pone fin, pero esto, la mayoría de veces, no trae consigo un lanzamiento inmediato, puesto que se da en una fase procesal posterior –la fase de ejecución–. Tenemos que tener en cuenta, además, que hay un desfase temporal irresoluble a la hora de cruzar datos, porque los procesos judiciales y sus distintas fases pueden dilatarse durante meses e incluso años. A ello se le añade la medida de suspensión extraordinaria de desahucio, conocida como moratoria, que ha suspendido en el tiempo miles de procedimientos de desahucio –incluso una vez resueltos o en fase de ejecución–, por lo que aumenta la diferencia entre procedimientos judiciales y los lanzamientos derivados de ellos.

Por último, en lo que respecta a datos sobre desahucios relacionados con hipotecas, el INE publica sus propios datos sobre las ejecuciones hipotecarias a partir de 2014. Es relevante señalar que el INE tiende a presentar cifras más elevadas que el CGPJ en cuanto a este tipo de procedimientos, debido a que utilizan fuentes distintas –en el caso del INE, los Registros de la Propiedad–. Por otra parte, esta estadística sí que distingue entre viviendas y resto de inmuebles –y permite apreciar que la mayoría atañe a viviendas–, aunque no contabiliza los lanzamientos aparte –no todos los procedimientos de ejecución hipo-

---

del inquilino, mezcladas con las del propietario. Contabilizando las sentencias del periodo 2012-2020, solamente el 13,4 % de ellas pertenecen a la categoría “Otros”.

<sup>9</sup> Haciendo el mismo cálculo –total de sentencias el periodo 2012-2020–, vemos que el 83,2 % de ellas atañen a viviendas. Esto se podría extrapolar también a los datos sobre lanzamientos del informe *Efectos de la crisis*: si los litigios sobre la LAU son en su mayoría relativos a viviendas, los lanzamientos también lo serán.

tecaría culminan en desahucio– ni dispone de datos territoriales más allá del ámbito estatal. Una vez más, vemos los problemas asociados al uso de distintas fuentes estadísticas.

En resumen, comparando entre ellos los datos recogidos en diferentes estadísticas, podemos constatar una evidente disparidad de datos, que es de por sí un problema asociado con los datos oficiales sobre desahucios. Tenemos pocos datos, que no solo son insuficientes, sino que reflejan el lado más estadístico e impersonal de los desahucios: su faceta judicial. En cualquier caso, no solo los datos oficiales relativos a los desahucios judiciales son problemáticos. Para completar este estudio, hemos tenido que acudir a datos relacionados que son esenciales de cara a comprender la problemática, como las estadísticas de tipos de vivienda –principal, secundaria, vacía–, el régimen de tenencia –propiedad, alquiler, etcétera–, los niveles de renta de los hogares, y otros. En casi todos los casos, hemos constatado una disparidad de los datos según la fuente consultada. El propio INE dispone de tres estadísticas actualizadas para consultar el régimen de tenencia de los hogares<sup>10</sup>, y basta echarles un vistazo para ver las notables diferencias de datos entre una y otra, sobre todo en lo relativo al peso del régimen de alquiler. Además, se deben tener en cuenta los desajustes temporales y los referidos a la escala geográfica y otras variables. Y la cosa se complica aún más si acudimos a distintas fuentes, como por ejemplo al Instituto Vasco de Estadística (Eustat) y al Instituto de Estadística de Navarra (Nastat), ya que disponen de sus propios datos y algunos no coinciden con los del INE<sup>11</sup>.

Por otra parte, al hablar de alquiler debemos tener en cuenta el elevado fraude fiscal que hay en este ámbito, lo que hace que haya numerosas situaciones al margen de la ley y gran cantidad de viviendas en alquiler que no aparecen en datos oficiales. El GESTHA, Sindicato

---

<sup>10</sup> Encuesta de Condiciones de Vida, Encuesta de Características Esenciales de Población y Viviendas, Censos de Población y Viviendas.

<sup>11</sup> Véanse, por ejemplo, los datos de Eustat: Viviendas familiares principales de la C.A. de Euskadi por ámbitos territoriales según régimen de tenencia.

de Técnicos del Ministerio de Hacienda, señala que 4 de cada 10 contratos de alquiler no se declaran, por lo que a nivel estatal habría unos 1,28 millones de “arrendamientos en negro” (GESTHA, 2023). Partiendo de estos datos y otros de Hacienda, Carmona (2022) calcula que unos 2,8 millones de viviendas arrendadas a nivel estatal –cerca del 90% del total– podrían estar en manos de propietarios particulares, y explica que de las millones de viviendas de propietarios particulares que no constan como alquiladas, una parte considerable podría ser usada como alquiler de temporada y vacacional. El mismo autor destaca la falta de un mapa de la propiedad inmobiliaria fiable a día de hoy.

Estas consideraciones nos acercan a una última reflexión sobre los datos: las estadísticas judiciales no reflejan la realidad del proletariado. Es más, aunque algunos datos sirven para analizar tendencias efectivas de la realidad social, muestran una imagen distorsionada y confusa, e incluso en ocasiones ocultan la realidad tras un monto incongruente e incompleto de datos. Esto no se debe a incompetencia o incapacidad técnica de las instituciones estadísticas; existen recursos sobradamente suficientes para recabar, de forma certera, los datos que atañen a este estudio. Sin embargo, la realidad del proletariado no se recoge en los datos o se oculta porque es el cometido de la sociología burguesa.



# **3. Los desahucios en Hego Euskal Herria**

La pretensión de este informe es realizar un estudio lo más acertado posible sobre los desahucios en Hego Euskal Herria durante los últimos años. He aquí, de forma resumida, las tesis que sostendremos:

- Debido a varios factores, en HEH el impacto de los desahucios es menor que en otros territorios del estado español.
- La evolución reciente (2008-2019) de los desahucios en HEH nos indica que hubo un lustro de desahucios entre 2008 y 2013 en el que dominaban las ejecuciones hipotecarias, sin excluir un aumento de los lanzamientos por alquiler. Es esta segunda tendencia, sin embargo, la que se ha consolidado en la década pasada y que se ha asentado como tendencia de largo alcance en los desahucios.
- En los lanzamientos derivados del alquiler, predominan los causados por impagos, aunque también se está dando un aumento en los desahucios ocasionados por no renovaciones del contrato o por otras causas.
- A partir de 2020, el número de los lanzamientos ejecutados ha sufrido un descenso, aunque los desahucios se han mantenido en niveles superiores a los de 2007. Es más, se han mantenido constantes las dos tendencias mencionadas.
- Los desahucios en HEH se concentran en las capitales, siendo Bilbo la capital con más impacto y Donostia la que tiene menos lanzamientos.
- Calculamos el efecto en HEH de la moratoria de los desahucios aproximadamente en un 30 %. Eso implica que alrededor del 70 % de los desahucios iniciados se han ejecutado: no hay prohibición alguna de los desahucios, solo se retrasan algunos. Por otro lado, calculamos que hay un mínimo de 1.000 desahucios en HEH atrasados por la moratoria entre 2020 y 2023 que están a la espera de ser ejecutados en cuanto se levante la medida.
- La moratoria no ralentiza ni revierte la tendencia de la década actual: se siguen ingresando y ejecutando más desahucios con respecto a los años anteriores a la crisis de 2008. Por lo tanto, esta medida no erradica ni suaviza el proceso de em-

pobrecimiento tras los desahucios, solo alarga en el tiempo una de sus expresiones más visibles.

- Se están extendiendo los desahucios extrajudiciales y los desahucios invisibles, como manera de readecuar las formas en que se expulsa al proletariado de su vivienda.

### 3.1. El proceso de proletarización en Hego Euskal Herria

Hoy en día los problemas de acceso a la vivienda y, por lo tanto, la problemática de los desahucios, tienen un peso relevante en la composición de la pobreza en HEH y en el proceso de proletarización que aquí se está dando (Goitiandia e Ioldi, 2021). Aún así, comparado con otros territorios del estado español, hay diferencias que nos indican que en la CAV y en Navarra el proceso de empobrecimiento inmobiliario y de proletarización se está dando de forma más tímida. Por poner un solo ejemplo, en el caso del estado español, en 2022 los lanzamientos por 100.000 habitantes fueron 80,37, mientras en Hego Euskal Herria fueron 34,73. Es decir, el impacto social de los desahucios en la CAV y en Navarra es muy inferior.

| <b>AÑO</b>  | <b>HEH</b> | <b>ESTADO</b> |
|-------------|------------|---------------|
| <b>2013</b> | 53,47      | 141,11        |
| <b>2014</b> | 51,01      | 143,00        |
| <b>2015</b> | 55,13      | 141,47        |
| <b>2016</b> | 47,74      | 132,39        |
| <b>2017</b> | 55,90      | 127,59        |
| <b>2018</b> | 54,41      | 125,32        |

| <b>Tabla 1. Lanzamientos por 100.000 habitantes en HEH y en el estado español</b> |            |               |
|---|------------|---------------|
| <b>AÑO</b>  | <b>HEH</b> | <b>ESTADO</b> |
| <b>2019</b>   | 47,61      | 113,42        |
| <b>2020</b>   | 30,85      | 61,76         |
| <b>2021</b>   | 38,51      | 86,86         |
| <b>2022</b>   | 34,73      | 80,37         |

**Fuente:** CGPJ, *Efectos de la crisis en los órganos judiciales*

Podemos deducir que esta diferencia relativa tiene unas causas complejas que se entrelazan, entre las cuales mencionamos, sin pretensión de ser exhaustivos ni de hacer un análisis completo:

1. El peso aún importante de las clases medias en la sociedad vasca, por una incompleta desintegración del tejido industrial y el peso aún significativo del funcionariado con sueldos elevados.
2. Más del 80 % de los hogares en HEH viven en una casa en propiedad, frente al 75,9 % de la media estatal (INE, ECV). Este dato amortigua parcialmente la incidencia de los desahucios, ya que las personas que poseen una vivienda o que esperan heredar disponen de un “colchón” mayor; antes de ser desahuciados venderán la vivienda, alquilarán una habitación o se endeudarán aún más con sus bienes raíces como avales. De hecho, en la CAV, más de 200.000 familias –es decir, una de cada cuatro– poseen una segunda vivienda (Etxebizitzako Behatokia, 2021); y en Navarra, según el INE, cerca de 40.000 –esto es, casi una de cada seis familias– (INE, ECV). Aunque esto no les convierte automáticamente en rentistas ni en exponentes de las clases medias, es un dato que refuerza lo anteriormente expuesto.
3. El papel de las instituciones autonómicas y la hegemonía en el imaginario político de un cierto ideario autonomista/regionalista, que, a pesar de basarse en programas políticos dife-

rentes, ha permitido aplicar políticas sociales similares. Eso ha permitido implementar paliativos sociales que reducen los datos de miseria, como las ayudas al alquiler, *Gaztelagun* (CAV), *Emanzipa* y DAVID (CFN); RGI, PCV (CAV) y Renta Garantizada (CFN); etcétera<sup>12</sup>.

4. La menor presión migratoria, sobre todo comparándola con las metrópolis del estado español<sup>13</sup>. La población de origen extranjero, debido a la inestabilidad jurídica de muchas personas y a salarios más bajos, es la que más sufre el peso de la vivienda en la renta familiar. Que en HEH haya menos población extranjera con respecto a otros territorios del estado español, junto con el peso aún relevante de las clases medias, reduce en muchos aspectos los datos de pobreza.

En este informe no tenemos pretensión de hacer un estudio pormenorizado de las clases sociales en HEH. Aún así, es relevante señalar que en este territorio sigue existiendo una clase media mayor que en otros lugares del estado. Puesto que los análisis estadísticos burgueses no diferencian entre clases sociales, una presencia aún importante –aunque no sean los estratos mayoritarios– de la pequeña burguesía y de la aristocracia obrera atenúa los datos de empobrecimiento y oculta en las medias estadísticas la presencia mayoritaria del proletariado, es decir, aquellas personas que no son propietarias de capital y cuyos

---

<sup>12</sup> *Gaztelagun* es una ayuda al alquiler del Gobierno Vasco para jóvenes, mientras que *Emanzipa* es la ayuda al alquiler joven del Gobierno de Navarra, y DAVID es una ayuda al alquiler para familias con bajos ingresos, también en Navarra. La RGI –Renta de Garantía de Ingresos– es una prestación económica mensual que se da en la CAV para atender las necesidades básicas de las personas y familias que no disponen de recursos suficientes, la PCV –Prestación Complementaria de Vivienda– es una ayuda vinculada a la RGI, con importe máximo de 300 €, para cubrir las necesidades relacionadas con la vivienda. La RG –Renta Garantizada– es su equivalente en Navarra.

<sup>13</sup> Según los datos del INE para 2022, el porcentaje de la población extranjera es: 11,06 % en la CAV, 8,36 % en la CFN, 11,67 % en el estado español, 16,32 % en Catalunya, 14,07 % en la Comunidad de Madrid.

ingresos –que pueden tener diferentes proveniencias– son iguales o inferiores a lo necesario para su reproducción.

Lo que caracteriza la clase media como tal no es la propiedad jurídica de una o más viviendas, ni siquiera el conseguir rentas mediante el alquiler. Más bien, es su capacidad de ahorro –a través de ingresos superiores a lo necesario para su mera reproducción– lo que le confiere su carácter específico. Precisamente es esta capacidad de ahorro la que se ve afectada por la crisis actual –inflación generalizada, subidas de los tipos de interés, aumento de los alquileres, etcétera– y aunque la clase media tiene, en muchos casos, ahorros que pueden funcionar como colchón, una gran parte de ella se encuentra actualmente en proceso de proletarización. Aunque es afectada por el empobrecimiento, por lo general, la clase media no acaba sufriendo un desahucio, lo cual incide en los datos estadísticos al respecto. Por lo tanto, aunque no podemos afirmar que el proceso de proletarización en HEH esté operando de forma más tímida que en el resto del estado, sí que el punto de partida sobre el cual se impone el empobrecimiento es distinto, y por lo tanto, los resultados estadísticos son más tímidos.

## **3.2. Evolución reciente de los desahucios en HEH (2008-2019)**

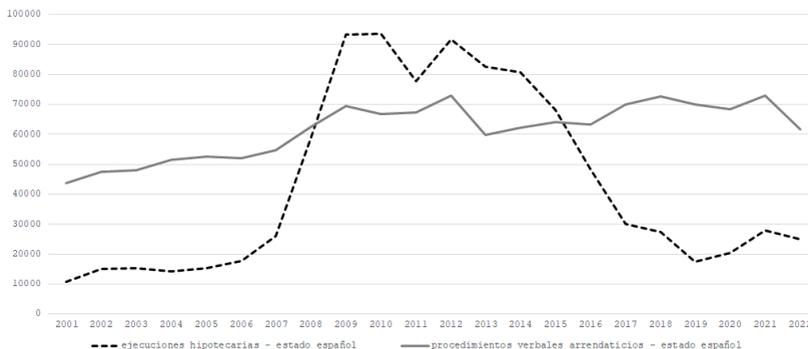
### **2008-2013: un lustro de desahucios**

En 2007 llegó la crisis de las hipotecas *subprime* que acarreó el estallido de la burbuja inmobiliaria y una crisis económica de amplio alcance. Millones de familias se encontraron, de repente, con inmuebles devaluados hipotecados y sin ingresos para pagar sus deudas a los institutos de crédito. Es innegable que en los años 2008-2013 los desahucios aumentaron significativamente: como podemos apreciar en el Gráfico 1, entre 2008 y 2009 se produjo un aumento de los desahucios iniciados en el estado español, debido a un significativo

Lo que la moratoria de los desahucios esconde

incremento de las ejecuciones hipotecarias y una ligera subida (+10.000) de los procesos arrendaticios.

**Gráfico 1. Desahucios iniciados en el estado español (2001-2022)**



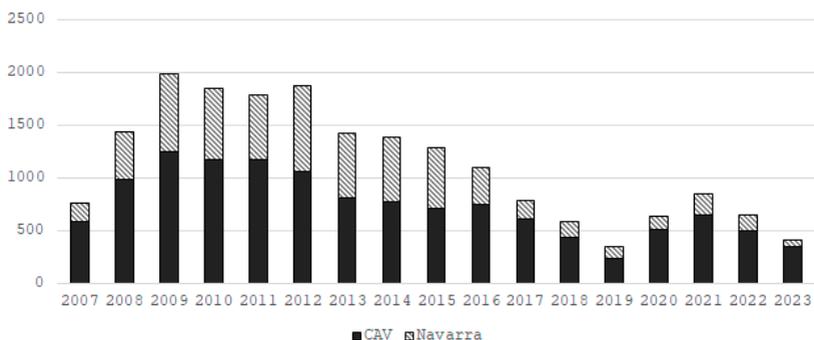
**Fuente:** elaboración propia con datos del CGPJ, *Base de datos de la estadística judicial*

También es interesante observar la tasa de procedimientos arrendaticios iniciados en cada época, de cara a comprender la evolución del régimen del alquiler en las últimas décadas. A este respecto, el sociólogo Carlos Pereda (2021) observa que, conforme crece el mercado del alquiler del estado español, la tasa de incidencia de este tipo de procedimientos disminuye, debido a “una mayor capacidad de pago a medida que la opción del arrendamiento se ampliaba a nuevos hogares de clases medias expulsadas del mercado de las hipotecas” (p. 67). Es decir, donde antes residían principalmente los sectores más empobrecidos de la población, se suman familias y personas provenientes de otros estratos sociales, y la tasa de incidencia de los procedimientos de desahucio – siempre mucho más alta que en el caso de las viviendas en propiedad– disminuye relativamente. En cualquier caso, esta bajada es todavía modesta: la tasa de procedimientos arrendaticios ingresados, tanto en 2001 como en 2011 sobre el total de hogares en alquiler, fue del 1,96 % en HEH –a nivel estatal un 2,7 % en 2001 y un 2,77 % en 2011–, y en 2021 pasó a ser

del 1,43 % –a nivel estatal un 2,44%–<sup>14</sup>. Y es que, aunque la opción del alquiler se extiende a más estratos de la sociedad, el aumento de los precios actúa como contratendencia, desplazando a hogares para los que pagar un alquiler se hace imposible.

Tanto el aumento de las ejecuciones hipotecarias como las subidas de los procedimientos arrendaticios fueron causados por la crisis, pero hay que remarcar que el incremento asombroso de los desahucios por impago de la hipoteca respondió, sobre todo, a la quiebra del modelo propietario de acceso a la vivienda. Los estratos más pobres de la población que habían conseguido acceder a la hipoteca fueron expulsados en este lustro de desahucios de la vivienda en propiedad. Mientras tanto, otras familias proletarias no menos desfavorecidas perdían el hogar que estaban alquilando.

**Gráfico 2. Ejecuciones hipotecarias presentadas en HEH entre 2007 y 2022**



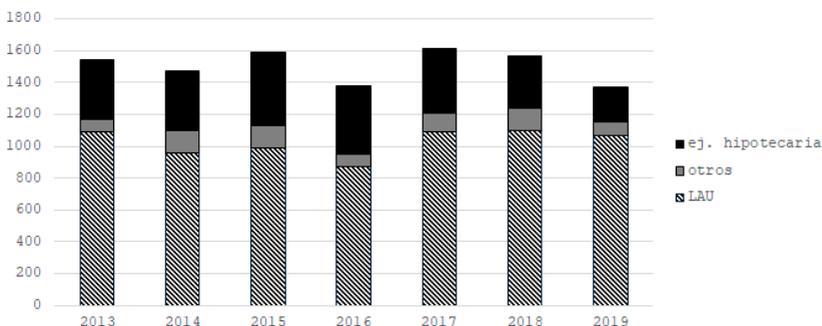
**Fuente:** Elaboración propia con datos de CGPJ, *Efecto de la crisis en los órganos judiciales*

<sup>14</sup> Para hacer este cálculo hemos tomado el número de procedimientos arrendaticios ingresados esos años según la base de datos de la estadística judicial del CGPJ (PC-Axis), y para el número de hogares en alquiler hemos tomado los tres últimos Censos de Población y Viviendas del INE: el de 2001, el de 2011 y el de 2021.

### **Los desahucios por alquiler nunca han desaparecido (2013-2019)**

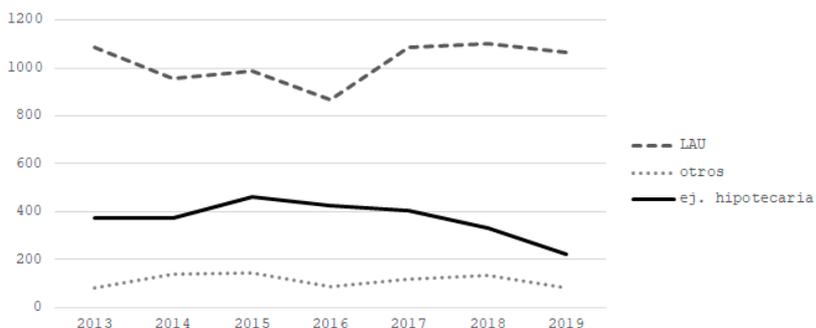
Después del lustro 2008-2013, los desahucios empezaron, con vaivenes, a disminuir. Sin embargo, se abrió paso otra tendencia: mientras los desahucios por impago de la hipoteca bajaron significativamente con respecto a los niveles alcanzados en 2013 (Gráfico 2), los derivados del alquiler se han mantenido en la cresta de la ola (Gráfico 3 y 4). Estos desahucios “siempre estuvieron ahí”, aunque durante las décadas anteriores fueron un fenómeno invisibilizado, al estar la opción del alquiler relegada a los estratos más empobrecidos de la sociedad. De hecho, el porcentaje de viviendas en alquiler sigue siendo mucho más alto que la media en los sectores con menor renta de la sociedad, como son la población extranjera y la juventud trabajadora (INE, ECV, ECEPOV).

**Gráfico 3: Lanzamientos en HEH entre 2013 y 2019 diferenciados por tipología**



**Fuente:** Elaboración propia con datos de CGPJ, *Efecto de la crisis en los órganos judiciales*

**Gráfico 4: Lanzamientos en HEH entre 2013 y 2019 diferenciados por tipología**



**Fuente:** Elaboración propia con datos de CGPJ, *Efecto de la crisis en los órganos judiciales*

Partiendo de los datos publicados en el informe del CGPJ *Efecto de la crisis en los órganos judiciales* –que, recordamos, recoge los datos de las entrega de inmuebles como resultado de un proceso judicial– calculamos que en HEH entre 2013 y 2022 se ejecutaron 13.527 desahucios judiciales. Es decir, una media de 3,7 familias al día han sido expulsadas de su hogar en consecuencia de un proceso de desahucio: más de 3.000 no podían pagar la hipoteca, alrededor de 9.500 tuvieron problemas con el alquiler como impagos o finalización del contrato, y más de 900 fueron desahuciadas en otro tipo de procedimiento, por ejemplo, de viviendas en cesión u ocupadas. En los años analizados, 7 de cada 10 familias desahuciadas en HEH vivían en alquiler.

| Ej. hipotecaria | LAU   | Otros | Total  |
|-----------------|-------|-------|--------|
| 3.087           | 9.510 | 930   | 13.527 |

**Fuente:** CGPJ, *Efecto de la crisis en los órganos judiciales*

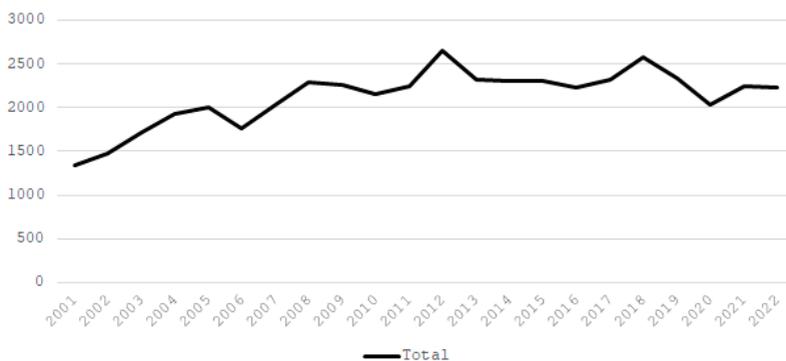
**Tabla 3. Total lanzamientos en HEH según CCAA (2013-2022)**

|             |                |
|-------------|----------------|
| CAV: 10.077 | Navarra: 3.450 |
|-------------|----------------|

**Fuente:** CGPJ, *Efecto de la crisis en los órganos judiciales*

Aún así, como podemos apreciar en el Gráfico 5 –que recoge los datos del CGPJ relacionados a los litigios arrendaticios ingresados entre 2001 y 2022, sin indicar cuántos acabaron en desahucio– si bien es cierto que las demandas judiciales relacionadas con el alquiler crecieron tras la eclosión de la crisis de 2007-2008 y no han vuelto a niveles anteriores, no podemos decir que son un fenómeno nuevo. Eso, más allá de las fases específicas de cada ciclo económico, nos indica que la amenaza de desahuciar al proletariado que vive en alquiler es una constante. Con todo, si comparamos los niveles actuales con los del comienzo del siglo, respecto a los cuales el aumento supone la duplicación de los verbales arrendaticios ingresados, podemos afirmar que los desahucios por alquiler son la tendencia que se ha instaurado tras la crisis del 2008.

**Gráfico 5. Verbales arrendaticios ingresados en HEH entre 2001 y 2022**



**Fuente:** Elaboración propia con datos de CGPJ, *Base de datos de la estadística judicial*

Es más, al hablar de desahucios por alquiler, una cuestión merece especial atención: ¿qué propietarios desahucian? Debido al ciclo

político del lustro de las ejecuciones hipotecarias, en el imaginario colectivo los desahucios se suelen vincular a bancos y fondos buitre. Si bien es cierto que en el caso de los desahucios hipotecarios esto es sin duda así, en el resto de los casos la realidad es muy distinta. Aunque los datos oficiales no distinguen los desahucios por tipos de propietarios, otras referencias nos permiten extraer conclusiones. Se calcula que cerca del 85-90 % de las viviendas del mercado del alquiler se encuentran en manos de propietarios particulares, la mayoría de ellos pertenecientes a la categoría de lo que podríamos considerar “pequeños propietarios”<sup>15</sup>. Sin dejar de lado, por ello que los fondos buitre, bancos, empresas inmobiliarias e instituciones públicas también desahucian. Esta hipótesis es confirmada por nuestra experiencia en los Sindicatos Socialistas de Vivienda en distintas ciudades y comarcas de Euskal Herria; contabilizando los procedimientos e intentos de desahucio que hemos atendido desde septiembre de 2023 hasta diciembre de ese mismo año, un 63,6 % vienen por parte de pequeños propietarios.

### **Los desahucios se ejecutan principalmente por impago**

Los desahucios por alquiler son una constante en la sociedad capitalista ya que reflejan la desposesión estructural del proletariado, la incapacidad de conseguir los medios necesarios para la vida en una sociedad dominada por el dinero y la propiedad privada. Sin embargo, a diferencia de las ejecuciones hipotecarias donde la dinámica es casi por defecto la de no poder pagar las cuotas al banco o al instituto financiero, las causas jurídicas sobre las cuales un propietario pone demanda contra el inquilino pueden variar: no solo por impagos se pierde el hogar. En los datos publicados por el INE (Gráfico 6), que

---

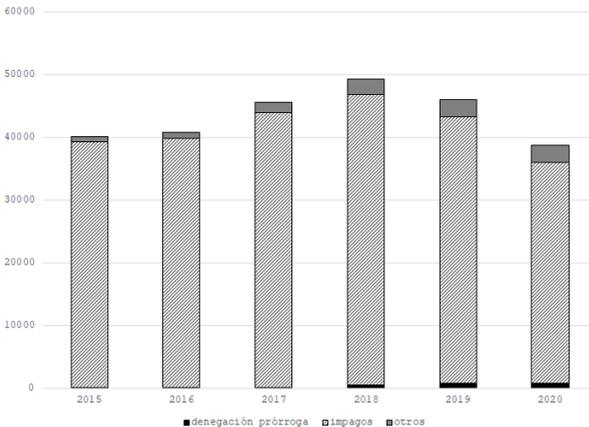
<sup>15</sup> Pablo Carmona (2022; 2023) ha desmentido de forma convincente las posturas que se inclinan a sobredimensionar el peso de los fondos buitre y los propietarios de rentas más altas en el mercado del alquiler, y ha contribuido a complejizar el análisis de la estructura de la propiedad y el rentismo del estado español, poniendo el foco en el fenómeno que él denomina “rentismo popular”.

recogen los procedimientos arrendaticios en el estado español desde 2015 hasta 2020 diferenciándolos por causa, podemos estimar:

- Que la principal causa de desahucio, con mucha diferencia, son los impagos;
- Que los desahucios derivados por denegación de prórroga del contrato han aumentado ligeramente;
- Que han aumentado los desahucios por otras causas distintas a impagos o denegaciones de prórroga –subarriendo o cesión inconsentida, realización de actividades molestas, no uso como vivienda permanente, daños u obras no consentidas–.

Aún así, recordemos que estos datos no están diferenciados por CCAA o provincia, por lo cual es posible que los números de HEH para esos años difieran ligeramente. Igualmente, estos datos se refieren a los procedimientos arrendaticios y no a los lanzamientos, por lo cual no todos se refieren a desahucios. En cualquier caso, consideramos que reflejan bastante bien las causas generales de litigios sobre el alquiler y, por ende, las que producen desahucios.

**Gráfico 6. Desahucios derivados de un procedimiento arrendaticio en el estado español por causa (2015-2020)**



**Fuente:** Elaboración propia con datos de INE (2021), *Estadística de Litigios en Arrendamientos Urbanos*

**Tabla 4. Peso relativo de diferentes causas en desahucios derivados de un procedimiento arrendaticio en el estado español (2012-2020)**

| <b>AÑO</b>  | <b>denegación prórroga</b> | <b>impagos</b> | <b>otros</b> |
|-------------|----------------------------|----------------|--------------|
| <b>2012</b> | 2,52%                      | 91,52%         | 5,96%        |
| <b>2013</b> | 1,43%                      | 87,75%         | 10,82%       |
| <b>2014</b> | 1,40%                      | 88,04%         | 10,56%       |
| <b>2015</b> | 0,26%                      | 97,54%         | 2,21%        |
| <b>2016</b> | 0,28%                      | 97,40%         | 2,32%        |
| <b>2017</b> | 0,48%                      | 95,98%         | 3,53%        |
| <b>2018</b> | 1,25%                      | 93,57%         | 5,18%        |
| <b>2019</b> | 1,84%                      | 92,28%         | 5,89%        |
| <b>2020</b> | 2,21%                      | 90,89%         | 6,90%        |

**Fuente:** INE (2021), *Estadística de Litigios en Arrendamientos Urbanos*

Este ligero cambio puede apreciarse también en los datos recogidos por el Sindicato Socialista de Vivienda. Entre septiembre y diciembre de 2023, de entre los casos de desahucios judiciales que hemos recibido, el 64 % han sido por impagos, el 20 % por finalización de contrato y el 16 % por otras causas. Estos datos, como tal, no implican un cambio de tendencia radical: los desahucios se siguen ejecutando, sobre todo, porque el proletariado no puede pagar. Es decir, la causa principal de la pérdida de la vivienda para miles de hogares proletarios sigue residiendo en la incapacidad de costearse un techo derivada de su desposesión estructural.

### 3.3. Panorámica del contexto actual desde la pandemia

Bajo muchos aspectos, podríamos considerar la pandemia del Covid-19 como un catalizador de dinámicas anteriores. Probablemente, dentro de unos pocos años, cuando se hayan agotado las medidas del Escudo Social, podamos afirmar lo mismo sobre los desahucios: la pandemia ha servido de catalizador. Sin embargo, a día de hoy los datos sobre los desahucios revelan otra realidad: los números de lanzamientos han bajado entre un 35 % y un 20 % en los años 2020-2023. Lejos de celebrar estos datos como si fueran expresiones del éxito de ciertas medidas socialdemócratas, el reto consiste en discernir si los números contradicen las tendencias de la década anterior, y en vislumbrar la realidad tras el maquillaje estadístico. Y, en cualquier caso, atendiendo al número de demandas iniciadas, conviene remarcar que los procedimientos de desahucio siguen considerablemente por encima de los niveles anteriores al año 2007.

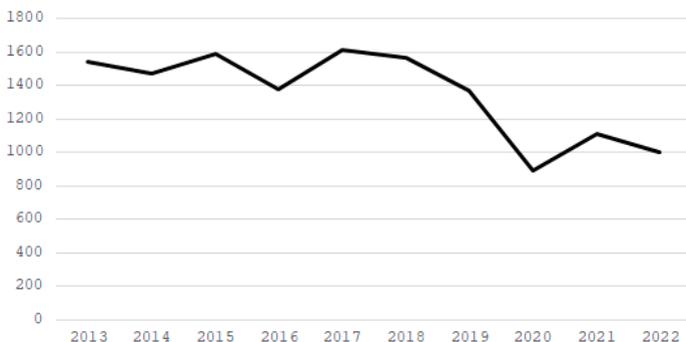
#### **Los desahucios en HEH (2020-2023)**

El fenómeno de la pandemia produjo efectos de corto plazo contradictorios entre ellos. De hecho, las políticas de confinamiento aplicadas durante el estado de alarma y las sucesivas restricciones de movimiento y consumo produjeron una reducción de los gastos familiares y, en algunos casos, un aumento de la capacidad de ahorro de los hogares (FOESSA, 2023). Sin embargo, esta capacidad de ahorro fue muy desigual y no afectó tanto a la población del quintil más bajo, es decir, el 20 % de la población con ingresos más bajos. Además, muchísimas familias perdieron parte de sus ingresos, aumentó la tasa de paro y los ERTes. Frente a la posibilidad real de una oleada de desahucios a cortísimo plazo, el Gobierno de España aplicó una serie de medidas contra los desahucios, renovándolas de forma sucesiva –a veces trimestralmente y otras semestralmente–, de forma que lo que se conoce como “moratoria de desahucios” está actualmente vigente hasta finales de 2024. Al mismo tiempo, se agravó el colapso estructural de los juzgados, debido a los retrasos producidos durante el confinamiento. Como consecuen-

cia de todos estos factores, el número de lanzamientos ejecutados tanto en el estado español como en HEH bajaron significativamente.

En el Gráfico 7, elaborado con los datos del informe *Efecto de la crisis en los órganos judiciales*, se aprecia un importante descenso de los lanzamientos en HEH. Recordamos que lo que este informe recoge son los lanzamientos, que implican la entrega de un bien inmueble como resultado de un proceso judicial, independientemente de la forma en la cual se devuelva el bien inmueble –no necesariamente con una comitiva judicial y policía–. Estos procesos pueden originarse por hipoteca o alquiler, así como por otras circunstancias como algunos casos concretos de ocupación, y en este informe no se diferencia entre viviendas y otros inmuebles.

**Gráfico 7. Lanzamientos ejecutados en HEH (2013-2022)**

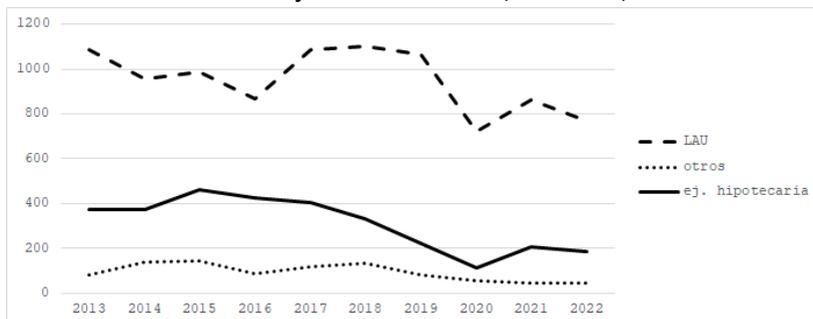


**Fuente:** Elaboración propia con datos de CGPJ, *Efecto de la crisis en los órganos judiciales*

En el Gráfico 8, elaborado con los mismos datos, podemos apreciar cómo el descenso ha afectado a todas las tipologías de desahucio, pero especialmente los de alquiler. Esto, deducimos, es debido a que anteriormente las ejecuciones hipotecarias habían ya bajado con un ritmo mayor.

Lo que la moratoria de los desahucios esconde

**Gráfico 8. Lanzamientos ejecutados en HEH (2013-2022)**



**Fuente:** Elaboración propia con datos de CGPJ, *Efecto de la crisis en los órganos judiciales*

En las Tablas 5-7 podemos ver reflejado cómo los lanzamientos que más han bajado en términos relativos han sido los derivados de la LAU, mientras en 2020 los motivados por ejecución hipotecaria acumularon un descenso del 49,55% para volver a subir en 2021.

| AÑO  | Total lanzamientos | diferencia con 2019 | diferencia con 2019 % |
|------|--------------------|---------------------|-----------------------|
| 2019 | 1372               |                     |                       |
| 2020 | 889                | -483                | -35,20%               |
| 2021 | 1110               | -262                | -19,10%               |
| 2022 | 1001               | -371                | -27,04%               |

**Fuente:** Elaboración propia con datos de CGPJ, *Efecto de la crisis en los órganos judiciales*

**Tabla 6. Lanzamientos por ejecución hipotecaria en HEH (2019-2022)**

| AÑO  | Tot. lanzamientos | diferencia con 2019 | diferencia con 2019 % |
|------|-------------------|---------------------|-----------------------|
| 2019 | 222               |                     |                       |
| 2020 | 112               | -110                | -49,55%               |
| 2021 | 204               | -18                 | -8,11%                |
| 2022 | 186               | -36                 | -16,22%               |

**Fuente:** Elaboración propia con datos de CGPJ, *Efecto de la crisis en los órganos judiciales*

**Tabla 7. Lanzamientos por LAU en HEH (2019-2022)**

| AÑO  | Tot. lanzamientos | diferencia con 2019 | diferencia con 2019 % |
|------|-------------------|---------------------|-----------------------|
| 2019 | 1068              |                     |                       |
| 2020 | 722               | -346                | -32,40%               |
| 2021 | 860               | -208                | -19,48%               |
| 2022 | 770               | -298                | -27,90%               |

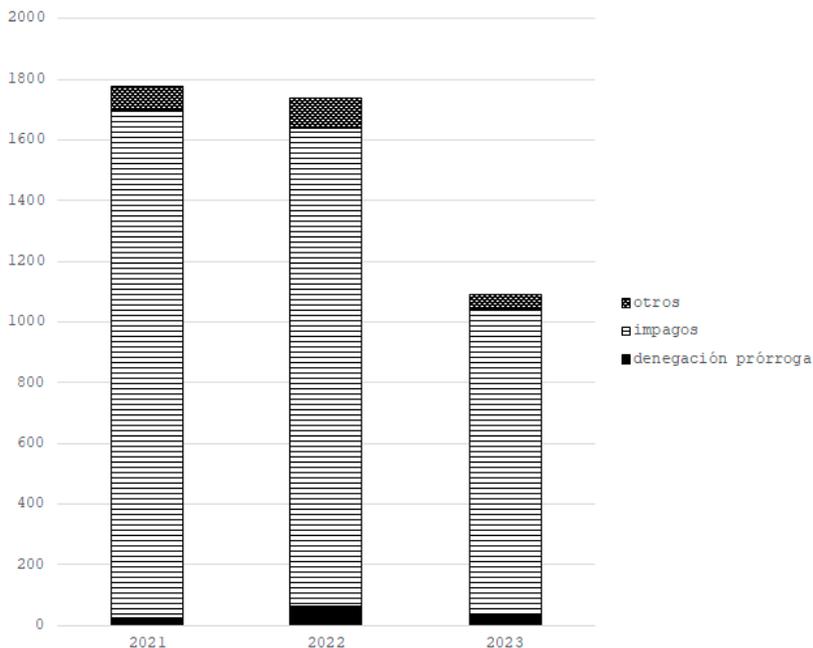
**Fuente:** Elaboración propia con datos de CGPJ, *Efecto de la crisis en los órganos judiciales*

En otras palabras, las dinámicas activas en la segunda mitad de la década 2010-2020 siguen operantes:

- Aunque hayan bajado más en los años de pandemia y post-pandemia, sigue aumentando el peso relativo de los desahucios por alquiler, mientras se reducen los lanzamientos derivados de ejecuciones hipotecarias.
- La principal causa de desahucio son los impagos. Y de manera muy sutil, puede apreciarse el aumento de otras causas de desahucio por LAU (Gráficos 9-11).

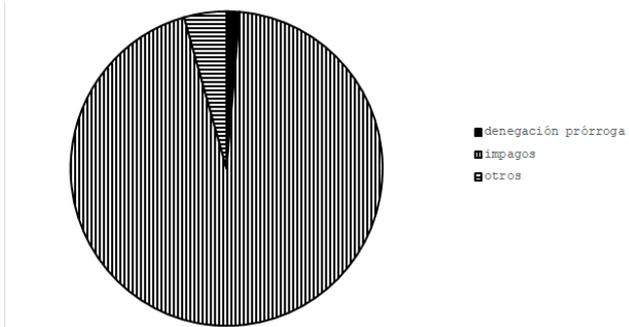
- La bajada del número de desahucios es más pronunciada en 2020 (Gráficos 7-8), debido al confinamiento, al cierre momentáneo de los juzgados y al posterior colapso en el sistema judicial. Sin embargo, tras este breve descenso, la tendencia vuelve al alza.

**Gráfico 9. Litigios por arrendamientos urbanos en HEH desde 2021 hasta el tercer trimestre de 2023**



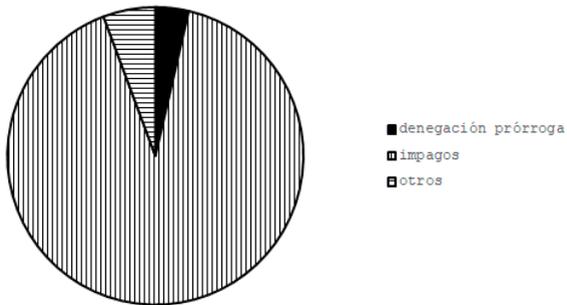
**Fuente:** Elaboración propia con datos de CGPJ, *Resoluciones dictadas en procedimientos sobre arrendamientos urbanos*

**Gráfico 10. Litigios por arrendamientos urbanos en HEH, 2021**



**Fuente:** Elaboración propia con datos de CGPJ, *Resoluciones dictadas en procedimientos sobre arrendamientos urbanos*

**Gráfico 11. Litigios por arrendamientos urbanos en HEH, 2022**



**Fuente:** Elaboración propia con datos de CGPJ, *Resoluciones dictadas en procedimientos sobre arrendamientos urbanos*

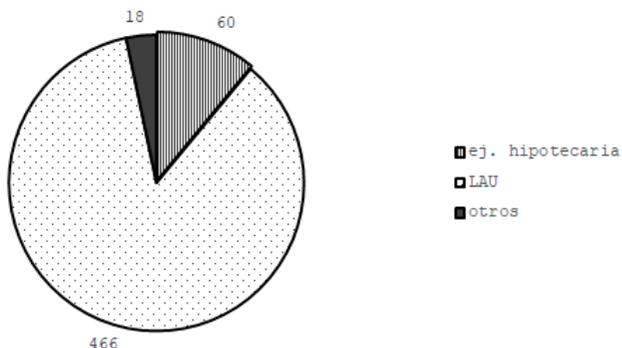
En cuanto al año 2023, hemos podido analizar solo los datos relativos a los trimestres 1-2-3, y los hemos comparado con los mismos trimestres de los años anteriores. En general, no hay grandes cambios, ya que se confirma el descenso de los lanzamientos (Tabla 8) y el aumento del peso relativo de los desahucios por alquiler.

Lo que la moratoria de los desahucios esconde

| <b>AÑO</b>  | <b>total lanzamientos</b> | <b>diferencia con 2019</b> | <b>diferencia con 2019 %</b> | <b>diferencia con año anterior</b> |
|-------------|---------------------------|----------------------------|------------------------------|------------------------------------|
| <b>2019</b> | 1029                      |                            |                              |                                    |
| <b>2020</b> | 558                       | -471                       | -45,77%                      | -471                               |
| <b>2021</b> | 840                       | -189                       | -18,37%                      | 282                                |
| <b>2022</b> | 813                       | -216                       | -20,99%                      | -27                                |
| <b>2023</b> | 544                       | -485                       | -47,13%                      | -269                               |

**Fuente:** Elaboración propia con datos de CGPJ, *Efecto de la crisis en los órganos judiciales*.

**Gráfico 12. Lanzamientos en HEH en 2023, considerando los primeros tres trimestres (T1, T2 y T3)**



**Fuente:** Elaboración propia con datos de CGPJ, *Efecto de la crisis en los órganos judiciales*

### Panorámica de los desahucios en HEH

Para poder elaborar los datos siguientes, hemos utilizado las informaciones relativas al año 2021, puesto que en el momento de la investigación el INE no había publicado los datos relativos a la renta media

de los hogares 2022 y, menos aún los de 2023. Por lo tanto, tenemos que advertir al lector que los cálculos sucesivos están basados sobre un año peculiar, el 2021, que, como hemos visto, es partícipe de un descenso de los desahucios. Aún así, consideramos que refleja adecuadamente la realidad media de los años inmediatamente sucesivos a la pandemia, por lo menos hasta 2023.

Los desahucios ejecutados han disminuido significativamente desde el año 2020, pero eso no quiere decir que hayan desaparecido. De hecho, por un lado, han seguido ejecutándose lanzamientos a diario: en 2021 se ejecutaban 3 lanzamientos al día en HEH, con una media de 92 al mes. Ese año, alrededor de 1.110 familias perdieron la vivienda a causa de un desahucio judicial; 38 de cada 100.000 habitantes (Tabla 9). Y por otro lado, como veremos más adelante, no se aprecia un descenso significativo en los procedimientos arrendaticios interpuestos, al contrario, aumentan ligeramente.

| <b>Tabla 9. Lanzamientos por cada 100.000 habitantes (2021)</b> |                     |                             |
|---|---------------------|-----------------------------|
|   | <b>Lanzamientos</b> | <b>/ 100.000 habitantes</b> |
| <b>CAV</b>  | 863                 | 38,97934637                 |
| <b>Navarra</b>  | 247                 | 37,33729179                 |
| <b>HEH</b>  | 1.110               | 38,60157953                 |

**Fuente:** Elaboración propia con datos de INE, *Estadística del padrón continuo*; y CGPJ, *Efecto de la crisis en los órganos judiciales*

Vemos entonces cómo los datos son bastante parecidos para la CAV y para Navarra, cosa que justifica un análisis conjunto sobre Hego Euskal Herria, sobre todo si consideramos la renta media por persona y por hogar (Tabla 10).

|         | <b>Renta media por persona</b> | <b>Renta media por hogar</b> |
|---------|--------------------------------|------------------------------|
| CAV     | 14.718 €                       | 38.267 €                     |
| Navarra | 16.321 €                       | 38.633 €                     |

**Fuente:** INE, *Atlas de distribución de renta de los hogares*

En cualquier caso, los desahucios –que tienen que ver con la vivienda, un bien inmueble– tienen una connotación local tan marcada que el marco autonómico es demasiado amplio como para apreciar realmente su impacto en la población. No tenemos la cuantificación estadística de los lanzamientos por pueblos y ciudades, pero sí están disponibles –a partir de 2013– por partidos judiciales<sup>16</sup>, que son las unidades territoriales de la administración de justicia, las cuales agrupan varios municipios limítrofes. También están disponibles por partidos judiciales los datos relacionados con las demandas verbales arrendaticias ingresadas. Aunque estos datos desvirtúen la realidad, al mezclar la población de las ciudades con la de las zonas rurales –y en algunos casos englobando una cantidad enorme de municipios–, sí que nos permiten observar una evidencia: que los desahucios se concentran principalmente en las ciudades importantes y sus zonas limítrofes, donde hay más población, con más disparidad de rentas.

Tomemos, en primer lugar, los procedimientos verbales arrendaticios iniciados en cada partido judicial. Tenemos que tener en cuenta que no todas las demandas arrendaticias acaban con un lanzamiento: en algunos casos –poquísimos– se resuelven en favor del inquilino, y en otros se resuelven con el pago de la deuda –enervación–. Con todo, podemos considerar que una buena parte de esos litigios arrendaticios acaban con un desahucio, por mucho que puedan dilatarse en el tiempo. En la zona de Bilbo, la capital con más población de HEH, cada 1.000 personas, alrededor de 1,2 personas son demandadas por

---

<sup>16</sup> Los partidos judiciales de HEH y los municipios que los conforman se pueden consultar en el ANEXO I.

cuestiones relacionadas con el alquiler; en el partido judicial de Vitoria-Gasteiz son 1,04 de cada 1.000; en el de Iruña 0,85 de cada 1.000; y en el de Donostia 0,56 de cada 1.000.

| <b>Tabla 11. Procedimientos arrendaticios ingresados (2021)</b> |  |          |
|---|--|----------|
|   | <b>Verbales arrendaticios ingresados</b> | <b>%</b> |
| <b>Gasteiz</b>  | 309                                      | 1,04     |
| <b>Bilbo</b>  | 605                                      | 1,21     |
| <b>Iruña</b>  | 321                                      | 0,85     |
| <b>Donostia</b>   | 181                                      | 0,56     |

**Fuente:** Elaboración propia con datos de CGPJ, *Base de datos de la estadística judicial*; CGPJ, *Población por Partidos Judiciales*

De la misma manera, para valorar más acertadamente el impacto de los desahucios sobre la población proletaria, no podemos tener simplemente en consideración el total de la población de cada partido judicial. De hecho, siendo un territorio con aún una fuerte presencia de propietarios y, en más de 200.000 casos, titulares de más de dos viviendas (Etxebizitzako Behatokia, 2021; INE, *ECEPOV*, 2021), los datos calculados sobre el total de la población no reflejan correctamente la realidad de la clase trabajadora. La estadística burguesa se cuida bien de publicar los datos limpios sobre la población proletaria, y prefiere maquillarlos con datos neutrales, donde tienen el mismo peso un hogar sin ingresos que el de un multi-propietario. Por esa razón, no están disponibles los datos de desahucios para los deciles más bajos de la población, y podemos llegar a lo que buscamos solo de forma indirecta. Hemos calculado el número de personas afectadas por procedimientos arrendaticios sobre la población que vive en alquiler, esperando acercarnos mejor a la realidad proletaria. Aún así, tenemos que señalar que desde 2008 el número de hogares en alquiler se ha duplicado, haciendo que parte de la clase media –sobre todo las nuevas generaciones– no tengan acceso a la vivienda en propiedad.

El resultado es el siguiente (Tabla 12): el partido judicial de Bilbo concentra la mayoría de las demandas arrendaticias de Bizkaia –605 de

990—; casi 1 de cada 40 hogares en alquiler sufren un litigio judicial relacionado con la renta. Le sigue de cerca Vitoria-Gasteiz, que concentra la mayoría de población y casi todas las demandas de desahucio por alquiler de Araba. Por debajo se sitúa Iruña, donde 1 de cada 45 hogares en alquiler tienen este tipo de situaciones. Y, por último, Donostia cuenta con una tasa de litigios por alquiler del 1,63 %. Por otra parte, vemos que las capitales de los territorios presentan una tasa considerablemente mayor que las provincias.

|                 | <b>Verbales arrendaticios ingresados</b> | <b>Hogares en alquiler</b> | <b>% hogares en alquiler</b> | <b>% hogares afectados por procedimientos arrendaticios / hogares en alquiler</b> |
|-----------------|--|----------------------------|------------------------------|---|
| <b>Araba</b>    | 328                                      | 16.370                     | 11,6                         | 2   |
| <b>Bizkaia</b>  | 990                                      | 57.015                     | 11,81                        | 1,74  |
| <b>Gipuzkoa</b> | 361                                      | 33.773                     | 11,85                        | 1,07  |
| <b>Nafarroa</b> | 566                                      | 32.534                     | 12,56                        | 1,74  |
| <b>Gasteiz</b>  | 309                                      | 13.234                     | 12,38                        | 2,33  |
| <b>Bilbo</b>    | 605                                      | 25.287                     | 17,56                        | 2,39  |
| <b>Donostia</b> | 181                                      | 11.101                     | 15,04                        | 1,63  |
| <b>Iruña</b>    | 321                                      | 14.217                     | 17,88                        | 2,26  |

**Fuente:** Elaboración propia con datos del CGPJ, *Base de datos de la estadística judicial*; INE, ECEPOV

Si observamos los datos sobre lanzamientos, podemos extraer conclusiones parecidas. Estos datos se pueden discernir por partidos judiciales entre los años 2013 y 2022, y el CGPJ contabiliza para dicho periodo 13.527 lanzamientos judiciales en HEH –no solo relacionados con el alquiler—. En la siguiente tabla, se pueden observar los lanzamientos por partidos judiciales en HEH

durante el periodo 2013-2022, así como la tasa de lanzamientos de cada zona en dicho periodo, por cada 1.000 habitantes<sup>17</sup>:

| <b>Tabla 13. Lanzamientos y tasa de lanzamientos por partidos judiciales (2013-2022)</b> |                                 |                                 |
|--|---------------------------------|---------------------------------|
| <b>Partido Judicial</b>  | <b>Lanzamientos (2013-2022)</b> | <b>Tasa de lanzamientos (‰)</b> |
| <b>Araba</b>   |                                 |                                 |
| Amurrio 36.610 hab.  | 96                              | 2,62                            |
| Gasteiz 297.802 hab.   | 2.143                           | 7,2                             |
| <b>Bizkaia</b>   |                                 |                                 |
| Balmaseda 32.128 hab.  | 184                             | 5,73                            |
| Barakaldo <b>260.182 hab.</b>  | 963                             | 3,7                             |
| Bilbo 498.192 hab.   | 4.123                           | 8,28                            |
| Durango 110.266 hab.   | 222                             | 2,01                            |
| Gernika 95.637 hab.  | 208                             | 2,17                            |
| Getxo 152.939 hab.   | 348                             | 2,28                            |
| <b>Gipuzkoa</b>  |                                 |                                 |
| Azpeiti 70.696 hab.  | 81                              | 1,15                            |
| Bergara 87.127 hab.  | 90                              | 1,03                            |
| Donostia 324.106 hab.  | 897                             | 2,77                            |
| Eibar 55.280 hab.  | 148                             | 2,68                            |
| Irun 79.539 hab.   | 404                             | 5,08                            |
| Tolosa 107.670 hab.  | 191                             | 1,77                            |

<sup>17</sup> Para la tasa de lanzamientos, la fórmula utilizada ha sido:  
 (Núm de desahucios del periodo / Habitantes del Partido Judicial en 2022)\*1.000

**Tabla 13. Lanzamientos y tasa de lanzamientos por partidos judiciales (2013-2022)**

| Partido Judicial    | Lanzamientos (2013-2022) | Tasa de lanzamientos (‰) |
|---------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Nafarroa</b>     |                          |                          |
| Agoitz 73.236 hab.  | 289                      | 3,95                     |
| Iruña 380.371 hab.  | 1.969                    | 5,18                     |
| Lizarra 64.700 hab. | 254                      | 3,93                     |
| Tafalla 46.689 hab. | 154                      | 3,3                      |
| Tutera 99.121       | 784                      | 7,91                     |

**Fuente:** Elaboración propia con datos del CGPJ, *Base de datos de la estadística judicial y Población por partidos judiciales*

Podemos apreciar que el partido judicial de Bilbo es el que presenta una mayor tasa de lanzamientos (8,28), concentrando casi 1 de cada 3 lanzamientos de HEH del periodo 2013-2022. Otros partidos judiciales con tasas de lanzamiento significativas son el de Vitoria-Gasteiz (7,2), el de Tudela (7,91), el de Iruña (5,18), el de Balmaseda (5,73) y el de Irun (5,08). En todos los casos, no obstante, son porcentajes notablemente inferiores a la tasa de lanzamientos estatal, que en base al mismo cálculo es de 11,57 por cada 1.000 habitantes.

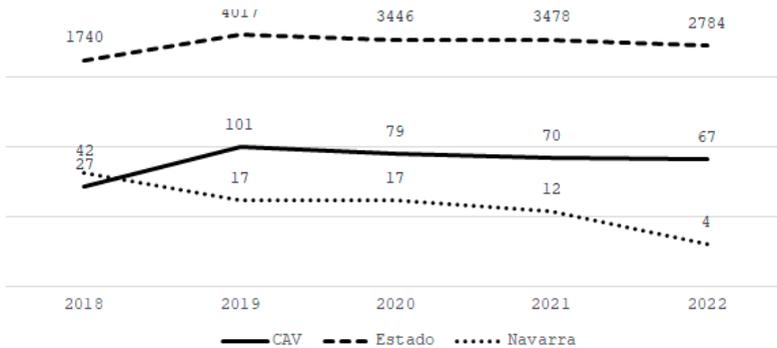
### **Desahucios por ocupación en HEH**

Un informe sobre los desahucios no puede estar completo si no se toma en consideración el fenómeno de la ocupación. Aunque no sea la casuística más común –como hemos visto, la palma de oro se la lleva el alquiler–, la ocupación se caracteriza por su condición precaria, y casi por defecto termina, antes o después, con un desahucio. Además, como ya señalamos en la propuesta política publicada en junio (Euskal Herriko Etxebizitza Sindikatu Sozialista, 2023), la ocupación es una forma en que una parte del proletariado consigue una vivienda, sobre todo en tiempos de crisis cuando aumentan las personas que no pueden acceder a una casa. Los datos sobre los desahucios

por ocupación están lejos de ser completos. En las siguientes líneas, se esboza un acercamiento a esta realidad a partir de los datos disponibles.

Lo que el CGPJ llama “Procedimientos verbales posesorios por ocupación ilegal de viviendas” contemplan solo los casos derivados de la Ley 5/2018 o «ley del desahucio exprés», quedando por lo tanto excluidos el resto de desahucios consecuencia de otro tipo de procedimientos civiles o de juicios penales por usurpación, así como los numerosos desahucios extrajudiciales que se efectúan en casos de ocupación. La evolución de estos procedimientos en el Estado y en HEH se refleja en el Gráfico 13.

**Gráfico 13. Evolución de los procedimientos de desahucio iniciados en base a la Ley 5/2018**



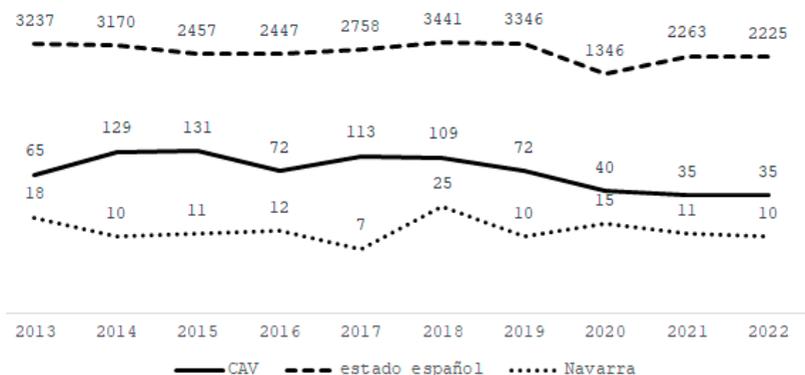
**Fuente:** Elaboración propia con datos de CGPJ, *Efectos de la crisis en los órganos judiciales*

Por otra parte, bajo la etiqueta “Lanzamientos. Otros” del mismo informe del CGPJ se contabilizan aquellos lanzamientos ejecutados por otras causas distintas a la LAU o a una ejecución hipotecaria; por tanto, se contabilizan los desahucios por ocupación fruto de *procedimientos verbales posesorios*, tanto los de la Ley 5/2018 como otros,

Lo que la moratoria de los desahucios esconde

aunque mezclados con otras casuísticas, como las viviendas cedidas y otras situaciones<sup>18</sup> (Gráfico 14).

**Gráfico 14. Lanzamientos por motivos distintos a alquileres o hipotecas (2013-2022)**

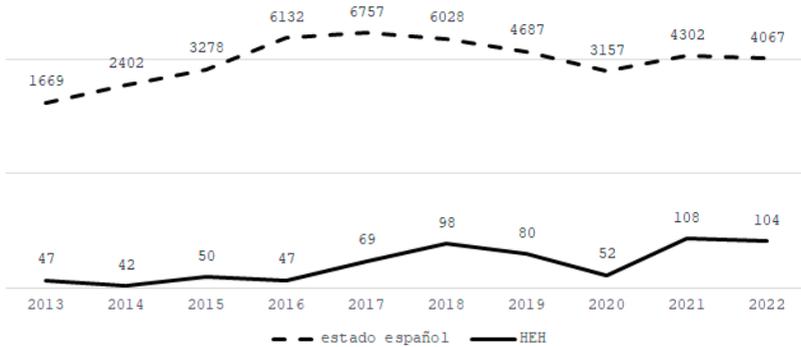


**Fuente:** Elaboración propia con datos del CGPJ, *Efectos de la crisis en los órganos judiciales*

Si comparamos el peso relativo de este tipo de lanzamientos con el total de ellos durante el periodo 2013-2022, obtenemos que en Navarra el 3,74 % se han debido a “otros motivos” distintos al alquiler y las hipotecas –incluyendo casos de ocupación–, en la CAV el 7,95 %, y a nivel estatal el 4,86 %. Como hemos dicho, no es posible saber cuántos de estos lanzamientos se deben concretamente a ocupaciones, pero nos permiten acercarnos al peso relativo de este fenómeno. Para completar el cuadro, nos faltan los desahucios por ocupación que son consecuencia de un procedimiento penal, y que la estadística sobre condenados por delitos de usurpación puede ayudarnos a cuantificar (Gráfico 15), aunque estos datos también mezclen viviendas y otro tipo de inmuebles.

<sup>18</sup> Este sesgo en los datos se ha explicado más ampliamente en el apartado 1.3.

**Gráfico 15. Condenados por usurpación (2013-2022)**



**Fuente:** Elaboración propia con datos del INE, *Estadística de condenados*

En este caso, si bien los condenados por usurpación han aumentado en más del 100 % en una década, vemos cómo su peso relativo respecto al total de lanzamientos judiciales, aunque creciente, sigue siendo bajo. Si tomamos en cuenta el total de lanzamientos que contabiliza el CGPJ desde 2013, sumado a los condenados por usurpación, aquel año este tipo de condenas representaría el 3,05 % de los lanzamientos en HEH y el 2,48 % a nivel estatal. El año 2022, esta tasa fue del 10,39 % a nivel de HEH, y del 10,63 % a nivel estatal.

Por acabar, podemos también aproximarnos al peso relativo de la ocupación en relación a las viviendas vacías. Haciendo un cálculo “por arriba”; es decir, sumando el total de lanzamientos clasificados como “otros” y los condenados por usurpación –aun teniendo en cuenta que en el primer caso se mezclan distintas modalidades y en ambos casos se incluyen inmuebles distintos a viviendas–, y comparándolos con el número de viviendas vacías de HEH<sup>19</sup>, vemos que el número de desahucios por ocupación que reflejan los datos oficiales entre 2013-2022 apenas alcanzaría el 1,58 % de estas viviendas vacías.

<sup>19</sup> El dato sobre viviendas vacías en HEH lo hemos extraído del *Censo de Población y Viviendas* del INE correspondiente al año 2021, y es de 102.944 viviendas vacías.

Como hemos dicho, estos datos no son del todo fiables porque no reflejan la totalidad de modalidades de desahucio para los casos de ocupación, pero sí nos permiten hacer dos constataciones: 1) que los desahucios en casos de ocupación, como podemos ver en los gráficos no han sufrido una bajada y 2) que pese al aumento de los datos de ocupación, este sigue siendo un fenómeno con poco peso relativo en comparación con la magnitud de los desahucios y las viviendas vacías; muy lejos, por tanto, de lo que quiere proyectar la ofensiva cultural, mediática y judicial contra la ocupación que se ha impulsado durante los últimos años (Arteka, 2021; Erraki, 2023; Julián, 2020).

## 3.4. Moratoria, Ley de Vivienda y previsiones

### Cronología de la moratoria de desahucios y la Ley de Vivienda estatal

Se ha conocido con el nombre de “moratoria” a la medida de “Suspensión del procedimiento de desahucio y de los lanzamientos para hogares vulnerables sin alternativa habitacional”<sup>20</sup> que el Gobierno del estado español impulsó en marzo de 2020 y ha prorrogado sucesivamente, normalmente por períodos de 3 y 6 meses. La última de sus prórrogas, en cambio, ha sido de 1 año, y actualmente esta medida está vigente hasta el 31 de diciembre de 2024.

Anteriormente al Escudo Social<sup>21</sup> hubo otras medidas que aplazaron los desahucios en el tiempo. Ahí están la Ley 1/2013 –moratoria hipotecaria–, que aplaza los desahucios hipotecarios en casos de vulnera-

---

<sup>20</sup> Real Decreto-ley 11/2020

<sup>21</sup> Serie de medidas especiales puestas en marcha durante la pandemia, de las cuales unas se han ido quedando en el camino y otras se han ido prorrogando.

bilidad<sup>22</sup>; y el RDL 7/2019, que introdujo la posibilidad de suspender desahucios por alquiler durante 1 mes si el propietario era persona física y 2 meses si era persona jurídica, mediante un cambio en la Ley de Enjuiciamiento Civil –LEC–.

Con respecto a otras medidas tomadas anteriormente, en el caso de la moratoria de desahucios del Escudo Social, el punto diferencial ha sido la propaganda triunfalista que la ha rodeado. En repetidas ocasiones se ha afirmado, desde puestos de responsabilidad y medios de comunicación, que los desahucios estaban prohibidos. Pero la realidad ha desmentido esta propaganda. Con estas medidas, los desahucios no se prohíben de ninguna manera, sino que se permite, en algunas situaciones, aplazar los procedimientos judiciales de desahucio en el tiempo. Por nuestra parte, en más de una ocasión hemos denunciado cómo la moratoria ha dejado fuera una gran cantidad de casos, puesto que los criterios no contemplaban todos las casuísticas, y, sobre todo, debido a la indefensión del proletariado ante la burocracia y el poder judicial, lo que conlleva que miles de desahucios se hayan seguido ejecutando pese a cumplir requisitos de “vulnerabilidad” (Euskal Herriko Etxebizitza Sindikatu Sozialista, 2023). Otro de los puntos ciegos de la moratoria ha sido la forma de prorrogarla, puesto que el Gobierno ha hecho público el decreto para renovarla siempre en la misma semana en la que se agotaba la vigencia del anterior. Miles de familias no sabían si se iba a alargar la medida o si les iban a desahuciar la semana siguiente, con toda la ansiedad que esto conlleva.

Se debe destacar, por otra parte, que algunas medidas en materia de vivienda que acompañaron a la moratoria de desahucios no han resistido a las prórrogas, y se han ido caducando sin hacer mucho ruido, como la condonación parcial de la deuda, los microcréditos para el pago de la vivienda o la prórroga obligatoria de 6 meses del con-

---

<sup>22</sup> La ley se aprobó con una vigencia de 2 años y se ha ido prorrogando más o menos cada 2 años. En marzo de 2020, algo antes de la entrada en vigor de la otra moratoria, se alargó hasta mayo de 2024, aunque el Gobierno del estado español ya tiene acordado prorrogarla hasta 2028 (Servimedia, 2024).

trato de alquiler. La suspensión de los cortes de suministro –agua, electricidad y gas natural– también merece una mención. Durante los primeros meses de la pandemia se prohibieron los cortes de suministro por motivos distintos a la seguridad, pero posteriormente la medida se modificó, de manera que pasó a prohibir solo los cortes de suministro a personas vulnerables perceptoras del “bono social”<sup>23</sup>. Muestra de este retroceso es que, según datos oficiales del Comisión Nacional de Mercados y Competencia (CNMC, 2022, 2023), en 2020 hubo en el mercado minorista –el de los consumidores en general– 240.070 cortes de electricidad por impago –8 cortes / 1.000 clientes– y 17.766 cortes de gas natural por impago –2,22 cortes / 1.000 clientes–, mientras que en 2021 fueron 522.107 cortes de electricidad –18 cortes / 1.000 clientes– 26.853 cortes de gas –3,37 cortes / 1.000 clientes–. Según la propia Comisión, este aumento de 2021 fue debido a “eliminarse las restricciones al corte del suministro en la vivienda habitual por la Covid-19” (CNMC, 2023). Actualmente, la medida de suspensión de corte de suministro a personas vulnerables perceptoras del bono social, en los mismos términos en los que se han dado todos esos cortes, está vigente hasta el 30 de junio de 2024<sup>24</sup>, seis meses menos que la moratoria de desahucios.

Otra lectura sobre la moratoria que se debe refutar es la propaganda del bloque de derechas en torno a esta medida. Dos ideas que se han repetido hasta la saciedad es que la moratoria “protege a los *okupas*” y que “los caseros son los que salen perdiendo”. Respecto a la primera idea, la “primera moratoria” no incluía casos de ocupación, aunque en diciembre de 2020 se introdujo una modificación que permitía la suspensión de los desahucios en algunos casos muy concretos de ocupación, en los que se debían cumplir una serie de criterios, entre los que se pueden destacar el demostrar situación de extrema necesidad, que el propietario de la vivienda ocupada tenga más de diez viviendas en propiedad y que la entrada al inmueble no se

---

<sup>23</sup> Real Decreto-ley 8/2021.

<sup>24</sup> Real Decreto-ley 8/2023.

haya producido con posterioridad a la entrada en vigor del decreto<sup>25</sup>. Es decir, todas las ocupaciones producidas con posterioridad a diciembre del 2020 quedan fuera, además de otros condicionantes que reducen bastante el impacto de esta medida. Muestra de ello es que mientras puede apreciarse un descenso en el resto de tipologías de desahucio, en el caso de los procedimientos por ocupación, no solo no descienden, sino que aumentan. Todo esto, claro está, sin tener en cuenta la gran cantidad de desahucios extrajudiciales que se dan en casos de ocupación.

Respecto a la idea de que son los caseros los que “pagan” esta medida, puesto que asumirían los impagos de los inquilinos, ésta es rotundamente falsa. Desde diciembre de 2020, se incluyó una medida de “compensación a los propietarios y arrendadores” afectados por la moratoria, según la cual se reconoce el derecho de los caseros a percibir una compensación económica por la renta dejada de percibir durante los meses que dure la moratoria, calculada en base al precio de mercado de la vivienda, además de los gastos que el casero acredite haber asumido. Dicha medida estará vigente hasta el 31 de enero de 2025, y establece que los recursos para pagar a los caseros provendrán del Plan Estatal de Vivienda. En otras palabras, la moratoria se pagará con deuda pública.

Conviene recordar, por último, que las sucesivas prórrogas de la moratoria después de que la pandemia se diera por concluida se justificaban bajo el pretexto de que había que estirar su protección hasta la aprobación de la Ley de Vivienda, que iba incluir medidas similares en materia de desahucios (Aranda, J.L., 2022; Gil, I., 2021). Al final, tras muchos plazos incumplidos, la Ley Estatal de Vivienda se aprobó definitivamente en mayo de 2023<sup>26</sup>. ¿Y qué dice ésta respecto a los desahucios? Simplemente hay un par de cambios:

---

<sup>25</sup> Real Decreto-ley 37/2020.

<sup>26</sup> Ley 12/2023.

- En los procedimientos de desahucio habituales, la suspensión que ya existía para casos de vulnerabilidad, que era de 1 mes en el caso de que el propietario fuera persona física, se alarga a 2 meses; y, en el caso de personas jurídicas, de 2 meses se alarga a 4.
- En el caso de que el propietario se considere un “gran tenedor” –diez viviendas o más en general, cinco o más en zonas tensionadas–, este tiene que someterse a un “proceso de conciliación o intermediación” con la administración pública. En cualquier caso, no tiene por qué asumir el resultado de ese proceso, y bastará con acreditar que se ha participado para reanudar el procedimiento de desahucio. Además, en el caso de que sean las propias instituciones públicas –como Alokabide y Nasuvinsa– las que desahucian, aunque sean grandes tenedoras, el proceso de conciliación se puede saltar y sustituir por las vías internas propias de la institución.

Como se puede apreciar, hay un par de parches que permiten alargar un poco los procedimientos de desahucio, pero, básicamente, supone retornar a la situación anterior a la moratoria de desahucios. Los Sindicatos Socialistas de Vivienda de Euskal Herria, junto con varios sindicatos y colectivos de vivienda a nivel estatal, ya denunciábamos en abril de 2023 el carácter propagandístico de esta ley, que ni reduce los precios del alquiler ni propone mecanismos efectivos contra los desahucios (Gedar, 2023b).

Mientras la moratoria ha permitido alargar en el tiempo varios miles de desahucios, en algunas ocasiones hasta más de tres años, la Ley de Vivienda solo incluye algunas medidas cosméticas y formalismos para retrasar algunos meses los procedimientos de desahucio. Muestra de ello es que, al poco de entrar en vigor la Ley de Vivienda y a la puerta de las elecciones, prorrogaran de nuevo la moratoria de desahucios hasta finales de año 2023 (Santamarina, 2023), y, una vez conformado el Gobierno del estado español, volvieron a prorrogarla hasta finales de 2024, bajo la excusa que la Ley ya incluía la moratoria de desahucios pero las Comunidades Autónomas no habían tenido tiempo para desarrollar sus mecanismos (Aranda, 2023). Lo cierto es que saben bien que la moratoria supone el aplazamiento de un

problema que la Ley de Vivienda no puede solucionar, y que tarde o temprano les va a tocar gestionar.

### **Desahucios de instituciones públicas**

Pese a la moratoria, incluso las instituciones públicas ejecutan desahucios en VPO o viviendas sociales. Según la memoria de gestión de Alokabide (Alokabide, 2023) en 2022 se han presentado 130 demandas de desahucio y se han realizado 61 lanzamientos derivados de procedimientos anteriores a 2022. Durante ese mismo año, 1.676 contratos llegaron a vencimiento, de los cuales solo se renovaron 946. Consideradas 83 reubicaciones, 637 se quedaron sin renovación, en una situación de total incertidumbre. Algunos –225– estaban prorrogados pendientes, es decir, se prorrogó el contrato según la moratoria para 6 meses, después de los cuales volvería a vencer el contrato; otros –15– estaban ya judicializados, es decir, eran probablemente futuros desahucios. En muchos otros casos, no cuantificados en los datos presentados por Alokabide, las familias se habrán ido de la vivienda, aumentando las filas de los desahucios invisibles.

Esos números son aún más graves si consideramos que en 2022 estaba en vigor la moratoria de los desahucios, que protege algunos inquilinos vulnerables y se aplica a las sociedades de vivienda pública. Como hemos podido constatar en diferentes ocasiones (Etxebizitza Sindikatua, Kontseilu Sozialista Gasteiz, 2022), Alokabide ha hecho caso omiso de la moratoria: a menudo los inquilinos, no conociendo sus derechos, han acabado dejando la vivienda o no han pedido que se les aplicara la moratoria. Evidentemente, Alokabide se ha aprovechado del desconocimiento y del miedo de las familias. Cabe preguntarse qué pasará una vez que esa medida ya no esté en vigor. Lo más probable es que aumenten los desahucios por parte de Alokabide: según la memoria ya citada, en 2022 se presentaron 130 demandas de desahucio, a las cuales tenemos que añadir el resto de casos que se acogieron anteriormente a la moratoria. Es más, en 2022 han aumentado los casos de impago de la renta y de los suministros –840 casos más que en 2021–, lo cual hace suponer que

en 2023 también se haya creado una bolsa de desahucios pendientes dentro de Alokabide.

En el caso de Navarra, los datos públicos al respecto son escasos, pero fuentes de Nasuvinsa afirman lo siguiente: entre 2021 y 2023, 3 contratos de arrendamiento se dieron por finalizados por “deuda económica” pero sin llegar a un procedimiento de desahucio –desahucios invisibles, por tanto –, y entre 2020-2023 Nasuvinsa habría iniciado 21 procedimientos judiciales de desahucio, 1 de ellos por ocupación y el resto –20– por impagos en el alquiler. De estos procedimientos, se habrían ejecutado 13 lanzamientos, 1 se habría resuelto por enervación –pago de la deuda –, y 7 estarían todavía pendientes de resolverse, ignoramos si con moratoria o sin ella<sup>27</sup>. Los datos sobre contratos finalizados –sin deuda económica– son también significativos: 288 en 2020, 289 en 2021, 356 en 2022 y 368 en 2023. Tras estos números se esconden, sin duda, numerosos desahucios invisibles. Por otra parte, también tenemos conocimiento de desahucios promovidos por otras entidades que gestionan vivienda en colaboración con las instituciones públicas, como también por parte del Ayuntamiento de Pamplona-Iruña. En este último caso, los hemos denunciado y confrontado en más de una ocasión (Gedar, 2023e, 2023f).

Las instituciones públicas no solo no respetan su tan cacareada “prohibición de los desahucios”; también incumplen sistemáticamente la Ley de Vivienda estatal, así como la Ley de Vivienda Vasca en cuanto a la gestión de desahucios por parte de los Servicios Sociales (SS. SS). Según la Ley de Vivienda, los SS.SS tienen que intervenir en los procedimientos de desahucio. En teoría, lo deberían poder hacer de muchas formas y a lo largo de todo el procedimiento de desahucio:

- De forma preventiva, otorgando ayudas al alquiler o proponiendo el alquiler social forzoso;
- Una vez empezado el proceso legal, emitiendo un informe de vulnerabilidad y pidiendo la suspensión temporal del proceso;

---

<sup>27</sup> Respuesta a solicitud de información pública (Nasuvinsa, 2024).

- Una vez ejecutado el lanzamiento, estableciendo directamente una solución habitacional o concediendo ayudas directas.

En realidad, en muchos casos, los Servicios Sociales o no tienen conocimiento del procedimiento de desahucio o no ponen trabas a su ejecución. A pesar de que supuestamente los juzgados tienen que avisarles, en la mayoría de los casos que hemos asistido, siempre ha sido el inquilino el que ha tenido que informar a SS.SS del desahucio. En los casos en que la notificación del lanzamiento no había llegado o en que el expediente de los inquilinos estaba cerrado desde hace tiempo, los SS.SS no han hecho más que poner trabas, escudándose en protocolos internos dudosos –por ejemplo, que hace falta un mes para volver a abrir el expediente de una persona–. Además, en el mejor de los casos, una vez ejecutado el lanzamiento, ofrecen apartahoteles o albergues, y en la mayoría de los casos no hay alternativa alguna. Los albergues están colapsados, y los exiguos recursos de los que disponen los SS.SS no dan abasto.

En resumidas cuentas, la Ley de Vivienda, a pesar de promocionarse como la definitiva solución a los desahucios, simplemente desplaza el problema a los Servicios Sociales. Pero esto no es algo exclusivo de la Ley de Vivienda, se trata de una tendencia general, por la cual, los sectores más empobrecidos del proletariado bajan un escalón más y pasan a ser atendidos únicamente por los Servicios Sociales. Un ejemplo claro de ello lo dio Sara Buesa, directora de Prestaciones e Inclusión de Lanbide, quien, al preguntarle qué sería de las personas que con la reforma de la RGI quedarían expulsadas de la prestación, ella simplemente respondió que “ya no serían responsabilidad de Lanbide” y que deberían ser atendidas por los Servicios Sociales (Domaika, 2023). Es decir, quienes apenas conseguían sobrevivir en el mercado del alquiler con una ayuda económica, ahora pasarán a engrosar las filas de los Servicios Sociales.

### **Algunas conclusiones sobre el efecto de la moratoria**

Que los desahucios judiciales hayan bajado en HEH en torno al 30% a partir de la pandemia seguramente ha sido, en buena parte, efecto de las moratorias aplicadas por el Gobierno, y en parte, también, por

la saturación de los juzgados. Aún así, como hemos dicho, la Ley de Vivienda anula *de facto* la moratoria, y, debido a los balances presupuestarios, el Gobierno de España no podrá alargarla *ad infinitum*. Es decir, a partir de 2025, o más adelante quizás, se acabará esta medida, y, con toda probabilidad eso implicará, por un lado, que se ejecutarán finalmente los desahucios suspendidos por la moratoria y, por otro lado, que no habrá la misma protección para los casos de desahucios por venir. Eso traerá un repunte considerable en los desahucios. Es, por lo tanto, fundamental considerar el real alcance de la moratoria para poder calibrar correctamente qué tendencias nos esperan para los próximos años.

Los datos exactos sobre el alcance de esta medida no son públicos, pero el Ministerio de Vivienda, en diciembre de 2023, afirmó que en 30.000 casos se había aplicado, sin dar ningún detalle sobre estos datos (Lourido, 2023)<sup>28</sup>. Si tenemos en cuenta los lanzamientos judiciales de entre 2020 y los tres primeros trimestres de 2023, excluyendo los lanzamientos derivados de ejecuciones hipotecarias –puesto que existe una “moratoria hipotecaria” para estos casos y quedan fuera de la moratoria que nos compete–, a nivel estatal se contabilizan 99.069 desahucios (CGPJ). Por tanto, esos 30.000 desahucios supondrían, en un cálculo simple, alrededor del 25 % del total de desahucios, es decir, de la suma de los ejecutados y los suspendidos. Una aproximación más certera podría tener en cuenta la distinción de los lanzamientos entre viviendas y otro tipo de inmuebles. En el primer capítulo, en base a los datos disponibles, hemos estimado que las viviendas pueden suponer más del 80 % de los lanzamientos, al menos en los relacionados con la LAU, que son la mayoría. Por tanto,

---

<sup>28</sup> Aunque en los propios decretos se establecía que se iban a recoger de forma exhaustiva los datos sobre los efectos de la moratoria, cuando hemos solicitado al Ministerio de Derecho Sociales los informes relativos al alcance de la moratoria, nos han comunicado su inexistencia, y solamente nos han hecho llegar datos incompletos sobre informes de vulnerabilidad presentados por los Servicios Sociales de algunas provincias del Estado. Es significativo que no faciliten datos fiables a quien los solicita, y cuando les conviene publiquen esos datos en sus medios de confianza.

podríamos estimar unos 80.000 lanzamientos sobre viviendas, de forma que el efecto de la moratoria ascendería a cerca del 30 %.

Aún así, no disponemos de datos detallados sobre el efecto de la moratoria, y menos aún en HEH, por lo que tenemos que extraerlos indirectamente. Si calculamos sobre la base de la diferencia de lanzamientos con respecto a 2019 para 2020, 2021 y 2022, podemos estimar que se habrían aplazado 1.116 desahucios en HEH gracias a la moratoria –con la acción conjunta de atrasos acumulados en juzgados–. Entre 2020 y 2022, con la moratoria en vigor, se han ejecutado, de media, un 27 % menos de desahucios con respecto a 2019. Si calculamos que, debido a peores condiciones económicas generales, sin moratoria los desahucios hubieran probablemente ascendido con respecto a los años anteriores a la pandemia, podríamos incluso estimar la eficacia de la moratoria alrededor de un 30 %.

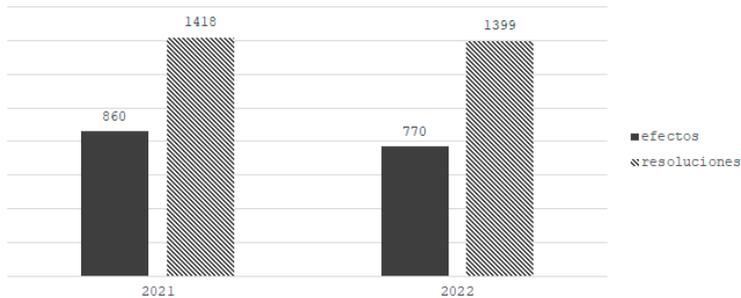
Otras desviaciones que hemos encontrado en las diferentes estadísticas publicadas nos permiten hacer más aproximaciones. He aquí una de las formas en que hemos remendado este gran vacío en los datos:

- Hemos partido del informe *Efectos de la crisis en los órganos judiciales* que recoge los lanzamientos efectuados, es decir, todas las entregas de bienes inmuebles como resultado de un proceso judicial, independientemente de la forma en la cual el inquilino devuelva la vivienda: si entrega la llave en el juzgado, si la entrega al propietario, si le comunica que se ha ido o si aparece la policía y la comitiva judicial. Este informe no diferencia entre viviendas y otros inmuebles, aunque la gran mayoría son viviendas. De estos datos hemos tomado solo los relacionados con el alquiler.
- Hemos comparado estos datos con los reunidos en la estadística del CGPJ *Resoluciones dictadas en procedimientos sobre arrendamientos urbanos*. En este informe se recogen los litigios derivados de la LAU, es decir, los procesos judiciales relacionados con el alquiler de vivienda habitual –quedan excluidos los alquileres de temporada y de habitación–, y se

indica la resolución. Para nuestros fines, hemos considerado exclusivamente las sentencias con demanda estimada –es decir, que se ha dado razón al denunciante– y los decretos que han llevado a entrega de posesión<sup>29</sup> o archivo para ejecución<sup>30</sup>.

- Consideramos que la diferencia entre los lanzamientos recogidos en el primer informe y el total de las resoluciones indicadas en el segundo pueden aportar pistas para valorar el alcance de la moratoria en términos reales, y ver cuántos lanzamientos se han acumulado sin ejecutar, a la espera del cese de la moratoria.

**Gráfico 16. Diferencia entre los datos de la estadística *Efectos* y los de *Resoluciones* calculada sobre HEH para 2021 y 2022**



**Fuente:** Elaboración propia con datos de CGPJ, *Efectos de la crisis en los órganos judiciales, Resoluciones dictadas en procedimientos sobre arrendamientos urbanos*

**Basándonos** en el Gráfico 16, podemos constatar cómo hay una diferencia de 558 casos para 2021 y 629 para 2022, con un total de 1.187. A ese número tendríamos que sumar luego unos 483 desahucios acumulados desde 2020

<sup>29</sup> “Si el demandado atendiera el requerimiento en cuanto al desalojo del inmueble sin formular oposición ni pagar la cantidad que se reclamase” (CGPJ).

<sup>30</sup> “Si el demandado, en el plazo concedido no desaloja el inmueble, paga al actor la totalidad de lo adeudado o comparece para formular oposición a la demanda” (CGPJ).

—la diferencia de este año con 2019—. Llegamos de esa forma a un total de aproximadamente 1.670 retrasados entre 2020 y 2022 a causa de la moratoria, a los cuales habrá que sumar los de 2023. De todos esos hogares, una gran parte seguirá en la vivienda acumulando deudas a la espera de que se ejecute el desahucio, una parte habrá sido ya desahuciada debido a los cambios que ha sufrido la moratoria renovación tras renovación o por haber perdido su protección en el camino, y otra parte se habrá ido de la vivienda debido a la presión de tener que afrontar un desahucio cada vez más inminente. A esos números hay que añadir, además, las ejecuciones hipotecarias que se han ido atrasando a partir de 2013.

Otra forma de estimar el alcance de la moratoria es acudir a los procedimientos judiciales ingresados —es decir, las demandas presentadas— en juzgados durante los años de la moratoria y compararlas con años anteriores. En primer lugar, viendo la tasa de procedimientos arrendaticios y verbales posesorios<sup>31</sup> ingresados que terminan en lanzamiento, nos encontramos en que el porcentaje ha disminuido notablemente si comparamos el periodo 2020-2022 con el periodo 2013-2019:

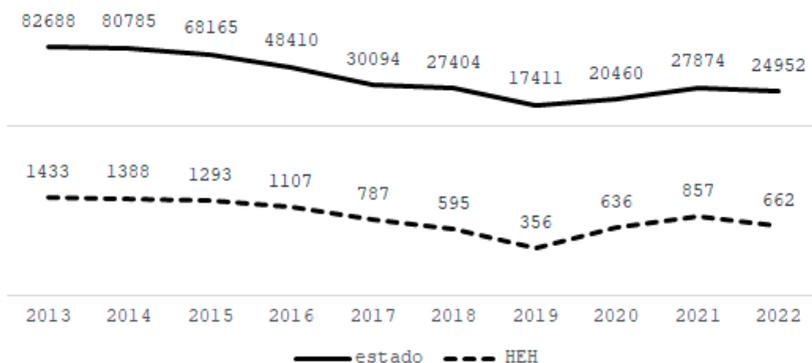
| <b>Tabla 14: Tasa de lanzamientos sobre los procedimientos ingresados (Lanzamientos ejecutados / Procedimientos ingresados) * 100</b> |                                  |   |
|---|----------------------------------|---|
|   | <b>Tasa lanzamientos HEH (%)</b> | <b>Tasa lanzamientos estado español (%)</b> |
| <b>Media (2013-2019)</b>  | 43,84                            | 50,22                                       |
| <b>Media (2020-2022)</b>  | 32,53                            | 29,98                                       |

**Fuente:** Elaboración propia con datos de CGPJ, *Base de datos de la estadística judicial*

<sup>31</sup> Incluimos aquí los procedimientos verbales arrendaticios, los procedimientos verbales posesorios por ocupación ilegal de viviendas y los procedimientos verbales posesorios restantes; que son los que conforman el grueso de los lanzamientos aparte de las ejecuciones hipotecarias. Aun considerando el desfase temporal entre la presentación de una demanda y la ejecución del lanzamiento, comparar estos datos nos permite vislumbrar el alcance de la moratoria hasta cierto punto.

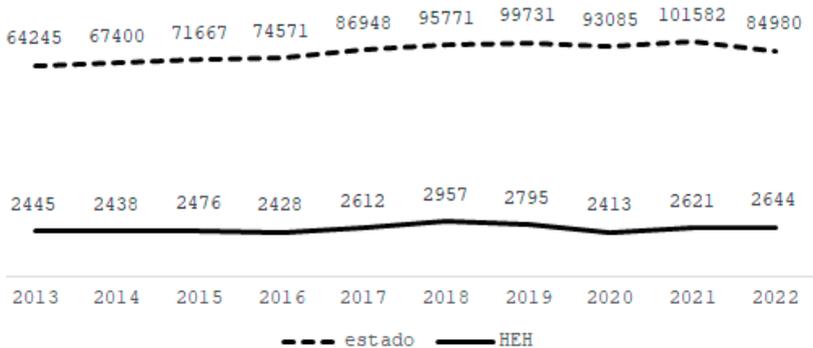
Por otra parte, esta aproximación nos da cuenta de un fenómeno muy significativo: durante los últimos 3 años los lanzamientos han disminuido, pero las demandas de desahucio no lo han hecho. De hecho, en el caso de las ejecuciones hipotecarias, vemos una tendencia al alza. He aquí los datos de HEH y del estado español para las ejecuciones hipotecarias y para el resto de procedimientos –los que se han tenido en consideración para la anterior tabla–:

**Gráfico 17: Ejecuciones hipotecarias ingresadas (2013-2022)**



**Fuente:** Elaboración propia con datos de CGPJ, Base de datos de la estadística judicial

**Gráfico 18: Procedimientos verbales ingresados (2013-2022)<sup>32</sup>**



**Fuente:** Elaboración propia con datos de CGPJ, *Base de datos de la estadística judicial*

Por tanto, más allá de los datos sobre lanzamientos, podemos apreciar algunas tendencias subyacentes que nos indican que los procedimientos de desahucio, aunque paralizados, se mantienen en cifras similares e incluso aumentan. Del mismo modo, podemos estimar que más de 1.000 los desahucios en HEH están conformando una bolsa de lanzamientos atrasados a causa de la moratoria y que están a la espera de ser ejecutados. Tomando en consideración que entre 2020 y los tres primeros trimestres de 2023 se contabilizan 2.847 lanzamientos, excluyendo ejecuciones hipotecarias, podemos calcular el efecto de la moratoria entre el 25 y el 30%, lo cual coincide con los cálculos anteriores.

En resumen, con los datos anteriormente expuestos, extraemos las siguientes conclusiones: En primer lugar, la moratoria no ha acabado con los desahucios judiciales, en 3 años de vigor se han saldado más de 109.000 lanzamientos a nivel estatal. En HEH, en dicho periodo se han contabilizado unos 3 desahucios judiciales cada día, más de

<sup>32</sup> Incluimos aquí procedimientos verbales arrendaticios y otros procedimientos –viviendas cedidas, ocupadas, etcétera–.

3.000 lanzamientos, si consideramos las ejecuciones hipotecarias. La moratoria ha retrasado en el tiempo algunos desahucios, mientras más del 70% se ha seguido ejecutando.

En segundo lugar, la moratoria ha aplazado sólo algunos desahucios, en ningún caso los ha prohibido. Los datos presentados hasta ahora tienen en consideración solo los desahucios judiciales, es decir los ejecutados como consecuencia de una denuncia. Sin embargo, no hay datos relacionados a las otras modalidades de desahucio; los extrajudiciales y los invisibles, ya que la legalidad y la estadística burguesa no contemplan siquiera estas posibilidades. No es fácil valorar el alcance real de los desahucios que no se ejecutan por los cauces legales, y para ello tendremos que indagar el proceso general dentro del cual se producen. En un capítulo aparte, abordaremos esta cuestión analizando el contexto actual del mercado de la vivienda para pobres.

Por lo tanto, si tenemos en consideración el aumento de los desahucios extrajudiciales e invisibles, además del ligero ascenso de los procedimientos legales ingresados, podemos concluir que la tendencia al alza de los desahucios es inevitable y constatable. La tesis que sostenemos es que si bien la moratoria de los desahucios está aplazando en el tiempo el proceso de desplazamiento del proletariado de ciertas modalidades de mercado de vivienda, este proceso de empobrecimiento está operando igualmente. La moratoria no revierte ni paraliza este proceso de empobrecimiento, solo alarga parcialmente en el tiempo una de sus consecuencias más visibles –los desahucios judiciales–. La reorganización del mercado inmobiliario y el necesario desplazamiento de ciertos sectores de la población hacia modalidades de vivienda más convenientes, desde el punto de vista de la ganancia, no solo puede medirse a través de los desahucios, sino a través de las crecientes dificultades que se imponen en el acceso a la vivienda. Por ello, este trabajo estaría incompleto si no estudiáramos el proceso de empobrecimiento general que subyace.

## 3.5. Desahucios en Ipar Euskal Herria: una primera aproximación

Analizar el fenómeno de los desahucios en Ipar Euskal Herria (IEH), al ser un territorio que se sitúa bajo el estado francés, necesitaría de un estudio aparte, tanto por el diferente contexto socioeconómico como por su diferente realidad administrativa y judicial. Esta labor va más allá de este estudio, por lo que aquí solo se realizará una breve mención, poniendo el foco en las peculiaridades que presenta esta problemática en IEH en relación con HEH.

Atendiendo a las características del parque de viviendas, en IEH hay una cantidad considerable de segundas viviendas y de viviendas vacías; según datos del *Institut national de la statistique et des études économiques* (INSEE) correspondientes a 2020, estas modalidades constituían un 20,5 % y un 5,6 % del total de viviendas, respectivamente. Esto guarda una estrecha relación con la posición que ocupa el territorio dentro de la estructura económica del estado francés. En IEH la gran industria no tiene tanta implantación como en HEH, y su peso en la economía es menor, también en comparación con el resto del estado francés. Por el contrario, actividades como el comercio y el turismo tienen gran relevancia. En consecuencia, las viviendas turísticas y el negocio de las viviendas de lujo proliferan, sobre todo en la costa de Lapurdi y sus alrededores, lo que empuja los precios de la vivienda al alza. De hecho, el fenómeno de las segundas viviendas es mucho más notorio en las localidades costeras más turísticas de Lapurdi: en Biarritz y en Donibane Lohizune en torno al 40 % de las viviendas son secundarias, y en Getaria hay más viviendas secundarias que principales (Erremundegi, 2023).

Respecto a lo primero, entre 2016 y 2020 se dio un aumento del 130 % de los alquileres turísticos en IEH (Euskal Hirigune Elkargoa, 2022), y durante el año 2023 se han ofertado 13.682 alojamientos turísticos en *Airbnb*, muy concentrados en la costa de Lapurdi (Ramdam, 2023). Mientras tanto, según datos del INE relativos a agosto de 2023, en HEH se habrían ofertado 6.461 apartamentos turísticos en las 3 prin-

cipales plataformas dedicadas a ello (INE, *Viviendas turísticas en España*). Tomando en consideración que la población de IEH es casi 10 veces menor que la de HEH, podemos hacernos a la idea de la diferente magnitud del fenómeno. Por otra parte, respecto a la venta de viviendas de lujo, es un negocio que experimentó un auge cercano al 30 % en la época de la pandemia de la Covid-19 (Sarasua, 2021). Otro ingrediente que hay que añadir al mercado de la vivienda en IEH es el mayor peso relativo del alquiler. Según datos del 2020, un 39,2 % de la población vive en alquiler en IEH (INSEE, *Intercommunalité-Métropole de CA du Pays Basque*); una tasa mucho mayor que la de HEH, aunque similar a la del estado francés. La vivienda social también tiene mayor peso en IEH, aunque esto se debe relativizar, puesto que la tasa es menor que en el resto del estado francés: en 2019 se calculaba que un 11 % de los hogares de IEH residían en alquiler social, lo cual supone aproximadamente la mitad si lo comparamos con las segundas viviendas presentes en el territorio (Erremundegi, 2023).

En este contexto, los precios de la vivienda, tanto en compraventa como en alquiler, han crecido sin parar durante los últimos años (Berhokoirigoin, 2021; Sarasua, 2021). En el caso de la compraventa de inmuebles, esta subida se sitúa en torno al 30 % entre 2018 y 2022 (Vincent, 2023). Por tanto, no es de extrañar que los desahucios aumenten. Aunque apenas hay datos disponibles sobre la cantidad de desahucios en IEH en la actualidad, existe una modalidad específica de desahucio judicial cuya magnitud es mucho mayor que en HEH. Nos referimos a los “desahucios por venta o recuperación”. Es decir, los desahucios causados por rescindir el contrato del alquiler porque el propietario quiere, la mayoría de veces, vender la casa, o, en otras ocasiones, utilizarla para él mismo. Según el colectivo Alda (2023), en IEH esta modalidad de desahucio va en aumento, y muestra de ello fue que en el juzgado de Baiona<sup>33</sup> hubo 302 procedimientos de este tipo en 2019 –último año en el que hay datos al respecto–, mientras

---

<sup>33</sup> El juzgado de Baiona abarca, en su jurisdicción, todos los municipios de Lapurdi y Baja Navarra, además de unos pocos de Zuberoa, por lo que incluye a más del 90 % de la población de IEH. La mayor parte del territorio de Zuberoa, no obstante, es competencia del tribunal de Pau (Observatoire des Territoires, 2023).

que en 2016 fueron 228. Esto representa una cifra mayor que todos los procedimientos del mismo tipo contabilizados en los juzgados de Marsella, Lyon, Toulouse, Niza y Nantes juntos; mientras que la población total de esas ciudades es más de 8 veces mayor que la de todo IEH. Además, se debe tener en cuenta que la cifra de desahucios por este motivo puede ser mayor, puesto que muchos inquilinos dejan su vivienda antes de llegar a juicio (Alda, 2023). Este tipo de desahucios están relacionados, seguramente, con la venta de pisos para su uso como segunda vivienda o vivienda turística.

# **4. Desahucios; hacia un sistema de vivienda de miseria**

En los siguientes capítulos abordaremos los desahucios en el contexto en que se ejecutan: la reconfiguración del sector inmobiliario residencial mediante la incorporación de las clases medias en el mercado del alquiler y el desplazamiento del proletariado del mercado libre. Mediante la transferencia de riqueza de la clase trabajadora a los rentistas, el mercado inmobiliario residencial se va polarizando. Para los pobres se queda así un sistema de vivienda de miseria, cuyos pilares son:

- Expolio a los ingresos del proletariado mediante el aumento incesante de los precios y aumento de los desahucios invisibles;
- Empeoramiento en la calidad de las viviendas;
- Aumento de fórmulas contractuales no reguladas;
- Aumento de los abusos de los propietarios;
- Pérdida progresiva de derechos.

Para acabar, analizaremos la función del estado burgués en este proceso: garantizar la ganancia mediante la colaboración público-privada en la gestión de la vivienda social de miseria.

## **4.1. Crisis capitalista y saqueo al salario**

El elemento clave para entender la coyuntura actual en el mercado inmobiliario es la crisis capitalista de acumulación, en cuyo fundamento encontramos la escasez de ganancia: en relación al monto de capital invertido, la capacidad de la sociedad capitalista en su conjunto de producir ganancia se estanca y es insuficiente para mantener el orden social capitalista. Siendo la ganancia el motor del sistema capitalista, la crisis no sólo tiene carácter económico, sino que se extiende a toda la sociedad, evolucionando en crisis política, social, bélica, ecológica y cultural (EHKS, 2023). Esta crisis afecta a todos los sectores de la sociedad y tiene consecuencias importantes en cuanto a la problemática de la vivienda, acarreado grandes

cambios en las políticas públicas, los regímenes jurídicos, los actores económicos, las formas en que cada clase puede acceder a una vivienda y, por ende, en las formas de desplazamiento del proletariado del mercado residencial: los desahucios.

En esta situación de escasez de ganancia, la burguesía busca toda manera de volver a reactivar el ciclo de acumulación. Por esa razón, la burguesía afina mecanismos de saqueo a los ingresos de la clase trabajadora mediante nuevas herramientas financieras, políticas inflacionarias y la deuda. Básicamente, busca aumentar sus márgenes de beneficio a costa del salario de los trabajadores, impulsando para ello todo tipo de reformas (Pisano, Radomski, 2022). Uno de los ámbitos clave para este saqueo es, precisamente, el sector inmobiliario y, más específicamente, el residencial. La vivienda, debido a su alto precio, es una parte muy importante del consumo de la clase trabajadora, y absorbe una parte considerable de sus ingresos. Todas las reformas y los cambios de tendencia que se producen sobre la vivienda acaban afectando a la capacidad de consumo de la clase trabajadora, y reducen su salario real, que pasa en forma de renta a los bolsillos de los caseros o en forma de cuota hipotecaria en las arcas de los bancos.

La reestructuración del sector inmobiliario después de la crisis de 2008 (Carmona, 2022) está dirigida precisamente en este sentido: aumentar los beneficios de la burguesía y mantener el estatus privilegiado de la clase media a costa del empobrecimiento del proletariado; pobreza que se convierte en desahucios. Es así que el sector inmobiliario goza de óptima salud repartiendo abundantes beneficios a grandes y pequeños propietarios, mientras que los datos sobre el precio de los alquileres y los desahucios están lejos de ser alentadores. Todos estos movimientos se producen a gran escala. Nuestra tarea aquí es ver cómo se reflejan en la situación de HEH y extraer conclusiones sobre la realidad de los desahucios en este territorio.

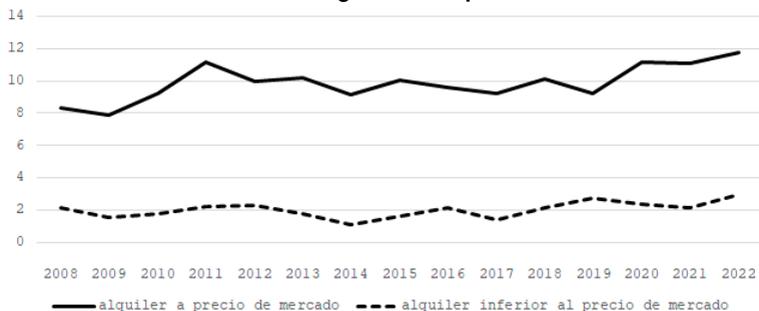
## 4.2. Reconfiguración del mercado inmobiliario residencial

El eje alrededor del cual pivota la reconfiguración del mercado inmobiliario residencial es el alquiler: por un lado el aumento de la demanda por la incorporación en el mercado de las clases medias y el aumento de los precios, y por otro lado grandes márgenes de beneficio para los rentistas mediante el saqueo de los ingresos y ahorros de la clase trabajadora. El coste: desahucios, proletarización y pauperización.

### **Incorporación de las clases medias en el mercado del alquiler**

El mercado inmobiliario residencial en el estado español ha sido dominado desde mediados del siglo pasado por la construcción de vivienda destinada a la compra, tanto en el mercado libre como en el regulado (Pisano, 2022). Sin embargo, la crisis de 2008 supuso un punto de inflexión en esta dinámica. Según el informe *Efectos de la crisis en los órganos judiciales*, entre 2013 y 2023 en HEH perdieron la propiedad de su vivienda más de 3.000 hogares, que presumiblemente pasarían a engrosar las filas de las familias obligadas a pagar un alquiler para tener un techo: si todas hubieran pasado al alquiler constituirían hoy alrededor del 2,5 % del total de hogares en alquiler. Como podemos apreciar en el Gráfico 19, en 14 años el número de hogares en alquiler a precio de mercado ha pasado del 8,3 % de 2008 hasta el 11,75 % del 2022. Este cambio refleja la lenta quiebra del modelo propietario de acceso a la vivienda, y nos señala cambios en el mercado inmobiliario residencial, catalizados por la crisis de 2008 y sus largas secuelas.

**Gráfico 19. Aumento de los hogares en alquiler en HEH**



**Fuente:** Elaboración propia con datos de INE, ECV

Las políticas europeas adoptadas tras la crisis de 2008 endurecieron los criterios para conceder hipotecas. Estas medidas bloquearon el acceso a la vivienda en propiedad de millones de hogares, circunscribiendo el mercado hipotecario a las clases medias-altas (Carmona, 2022). Sucesivamente, después de la crisis del Covid-19 y la inflación galopante, en 2022 el BCE ha empezado la escalada de los tipos de interés, aumentándolos hasta el 4,5 %. Eso está implicando el encarecimiento de las hipotecas a tipo de interés variable: según un informe del Banco de España publicado para el primer semestre de 2023 (Banco de España, 2023a), las familias con préstamos a tipo de interés variable son una tercera parte del total y en 2023 se ha reducido su capacidad de devolución de la deuda. Dicho en otras palabras, para estos tipos de hipotecas aumentan la probabilidad de impagos y, consecuentemente, el riesgo de desahucio. En la Tabla 15 se muestra el aumento de la cuota hipotecaria representativa durante los años 2022-2023. Para el cálculo de su cuota se ha tomado como referencia un préstamo hipotecario de 150.000€ y con un plazo de 24 años –el plazo medio de una hipoteca en 2023 según el INE (*Estadística de Hipotecas*). Los aumentos en el importe de la cuota mensual se deben únicamente al aumento del tipo de interés, que hemos calculado a partir de las estadísticas del Banco de España (*Tabla de los tipos de referencia oficiales del mercado hipotecario*).

|                       | <b>Interés medio</b> | <b>Cuota hipotecaria</b> |
|-----------------------|----------------------|--------------------------|
| <b>Enero 2022</b>     | 1,485                | 619,47€                  |
| <b>Abril 2022</b>     | 1,54                 | 623,33€                  |
| <b>Agosto 2022</b>    | 2,198                | 670,77€                  |
| <b>Noviembre 2022</b> | 2,877                | 721,77€                  |
| <b>Enero 2023</b>     | 3,345                | 758,26€                  |
| <b>Abril 2023</b>     | 3,683                | 785,25€                  |
| <b>Agosto 2023</b>    | 4,237                | 830,62€                  |
| <b>Noviembre 2023</b> | 4,276                | 833, 86€                 |

**Fuente:** Elaboración propia con datos del INE (*Estadística de hipotecas*) y del Banco de España

El citado aumento de los tipos de interés está completando la expulsión de las clases medias-bajas de la vivienda en propiedad, síntoma del proceso de proletarización que están sufriendo. En el mismo informe del Banco de España (2023a) indican cómo esas subidas están teniendo secuelas en la calidad crediticia de los préstamos, con un repunte de los clasificados por los bancos en la categoría de vigilancia especial<sup>34</sup>. Al mismo tiempo, señalan, ha aumentado el porcentaje de peticiones de crédito rechazadas y han descendido las solicitudes de préstamos para la adquisición de vivienda. Además, indican que se están reduciendo las diferencias en el acceso al crédito entre hogares con menor o mayor renta, síntoma que denota la proletarización de parte de las clases medias, puesto que las restricciones al crédito afectan en menor medida a los hogares más proletarizados,

---

<sup>34</sup> Préstamos en vigilancia especial = “aquellos cuyo riesgo de crédito ha aumentado significativamente desde su originación [...] Incluyen, de forma general, aquellos que tienen importes vencidos con antigüedad superior a treinta días” (Banco de España, 2023).

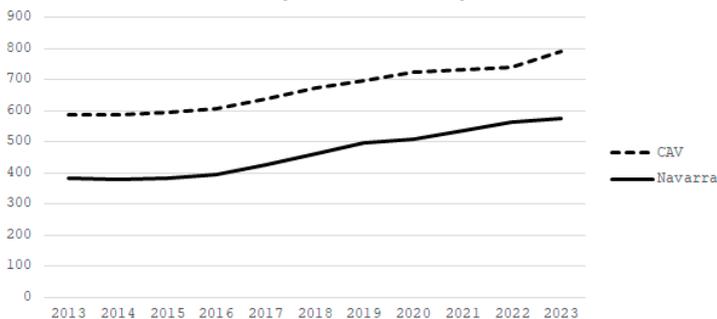
Lo que la moratoria de los desahucios esconde

muchos de los cuales ya habían sido expulsados del crédito en la década anterior.

### **Aumento del precio del alquiler**

La incorporación en el mercado del alquiler de las clases medias y de las capas proletarias desplazadas de las hipotecas en el “lustró de los desahucios hipotecarios” ha acarreado la eclosión de los alquileres y el aumento desorbitado de los precios. Para apreciar esta subida hemos elaborado el Gráfico 20 basándonos en los datos del portal Idealista, puesto que ahí se refleja la media del precio de los nuevos contratos de alquiler para cada mes. Hemos utilizado los datos del mes octubre de los últimos diez años (2013-2023), calculados para una vivienda de 60 m<sup>2</sup>.

**Gráfico 20. Aumento del precio de los alquileres en HEH (2013-2023)**



**Fuente:** Elaboración propia con datos de Idealista

Los mismos datos aparecen en la Tabla 16, donde vemos reflejado el aumento en la renta mensual y anual, para las provincias y capitales. Con excepción de Bizkaia y de Bilbo, en los últimos diez años la renta anual ha subido en más de 2000 € para un alquiler de 60 m<sup>2</sup>.

|                 | <b>Precio</b> | <b>Aumento del gasto mensual respecto a 2013</b> | <b>Aumento del gasto anual respecto a 2023</b> |
|-----------------|---------------|--|--|
| <b>Araba</b>    | 660 €         | + 192 €  | + 2304 €                                       |
| <b>Bizkaia</b>  | 756 €         | + 150 €  | + 1800 €                                       |
| <b>Gipuzkoa</b> | 906 €         | + 306 €  | + 3672 €                                       |
| <b>Nafarroa</b> | 576 €         | + 192 €  | + 2304 €                                       |
| <b>Gasteiz</b>  | 678 €         | + 198 €  | + 2376 €                                       |
| <b>Bilbo</b>    | 798 €         | + 162 €  | + 1944 €                                       |
| <b>Donostia</b> | 1008 €        | + 342 €  | + 4104 €                                       |
| <b>Iruña</b>    | 624 €         | + 210 €  | + 2520 €                                       |

**Fuente:** Elaboración propia con datos de Idealista

Ese incremento de la renta ha hecho que el gasto en vivienda de la población haya aumentado, afectando principalmente a los quintiles<sup>35</sup> más bajos, que son los que dedican la parte más importante de sus ingresos para costearse un techo. Basándonos en la *Encuesta de Presupuestos Familiares* del INE, y considerando como gasto en vivienda el que se destina para “Vivienda, agua, electricidad, gas y otros combustibles” y para “muebles, artículos del hogar y artículos para el mantenimiento corriente del hogar”, el quintil 1 en 2022 ha gastado aproximadamente el 45,62 % de sus ingresos en concepto de vivienda, mientras el quintil 2 el 41,15 %.

Por lo general, los datos de HEH no son tan alarmantes como en otros lugares del estado español, debido, entre otras causas, a una renta media superior a la estatal. Por esa razón, el peso enorme de la vivienda en los gastos del proletariado vasco se puede apreciar mejor comparando el alquiler medio con el SMI. En la Tabla 17 se refleja qué

---

<sup>35</sup> Término estadístico que divide a la población en grupos que abarcan un 20 % (1/5), normalmente según su renta.

porcentaje del SMI (1.080 €) se tiene que dedicar para pagar el alquiler de una vivienda de 60 m<sup>2</sup> en las provincias y capitales de HEH. En Donostia alcanza el 93%. Eso implica que una unidad familiar cuyos ingresos son dos nóminas iguales al SMI va a gastar casi el 50 % de sus ingresos totales para pagar el alquiler, sin calcular suministros ni más gastos ligados a la vivienda.

|                 |         |      |
|-----------------|---------|------|
|                 | 660 €   | 61 % |
| <b>Bizkaia</b>  | 756 €   | 70 % |
| <b>Gipuzkoa</b> | 906 €   | 84 % |
| <b>Nafarroa</b> | 576 €   | 53 % |
| <b>Gasteiz</b>  | 678 €   | 63 % |
| <b>Bilbo</b>    | 798 €   | 74 % |
| <b>Donostia</b> | 1.008 € | 93 % |
| <b>Iruña</b>    | 624 €   | 58 % |

**Fuente:** Elaboración propia con datos de Idealista

Estos aumentos en el gasto en concepto de vivienda producen dificultades para pagar los recibos del alquiler o de la hipoteca y traen consigo el avance de la amenaza de desahucio que acecha al proletariado. En la ECV (Encuesta de Condiciones de Vida del INE) se recoge el porcentaje de hogares con algún retraso en los pagos relacionados con vivienda principal: en la CAV son el 7,2 %, alrededor de 65.000 hogares; mientras en Navarra son el 10,8%, más o menos 28.000<sup>36</sup>. Según datos del *Fichero de Inquilinos Morosos*, la morosidad en el

---

<sup>36</sup> Calculado a partir de los datos del INE en la Proyección de Hogares para el 2022.

alquiler aumentó un 8,69 % en el periodo 2019-2022 en la CAV, y un 10,56 % en Navarra (Fundación Alquiler Seguro, 2022).

Por acabar, es interesante ver qué segmentos de la población están más afectados por este aumento de los precios de la vivienda. En los datos del INE (ICV) se encuentran los porcentajes de población con gasto elevado en vivienda diferenciados según algunas sectores<sup>37</sup>. Ahí podemos apreciar:

- Que las mujeres trabajadoras tienen un porcentaje ligeramente más elevado con respecto a los hombres –9,6 % frente a 8,8 % en 2022–;
- Que alrededor del 12 % de los jóvenes de 25 a 34 tienen un gasto elevado en vivienda –dato interesante sobre todo si consideramos que sólo el 45 % de los jóvenes de ese rango de edad está independizado–;
- Que la población extranjera tiene un porcentaje significativamente más elevado –el 40,7 % en 2022–.

En estos datos se refleja que la población más afectada por las dinámicas de proletarización y pauperización son los jóvenes, mujeres trabajadoras y la población de origen extranjero.

### **Transferencia de riqueza y polarización del mercado inmobiliario**

El enorme aumento del precio de la vivienda es una forma de transferir masivamente riqueza de manos del proletariado hacia los bolsillos de las clases medias-altas y de la burguesía. Mientras miles de hogares proletarios se ahogan con el alquiler, los caseros sacan enormes beneficios.

El alquiler resulta ser una inversión muy rentable para los caseros, sean éstos grandes fondos de inversión o representantes de esa clase media que posee la mayor parte del parque de viviendas en alquiler. De hecho, los ingresos netos por alquiler de inmuebles por parte de

---

<sup>37</sup> Datos del estado español para 2022.

particulares crecieron en más de un 40 % entre 2013 y 2019 a nivel estatal (Carmona, 2022). Por otra parte, el informe *La rentabilidad de la inversión en vivienda en Euskadi*, elaborado por el Observatorio Vasco de Vivienda, analiza diferentes casuísticas de inversión en el alquiler, y destaca cómo en algunos casos –teniendo en cuenta las subidas del IPC– la rentabilidad de la inversión alcanza el +5,2 %, superior incluso a algunos fondos como el *Ibex35* o el *DowJones*. En la misma dirección, el Banco de España (2023c) recogía en su síntesis de indicadores del mercado inmobiliario una rentabilidad bruta por alquiler del 3,7 % para el bienio 2020-2021, y del 3,5 % para 2022. Además, para valorar realmente los beneficios que las clases medias sustraen del alquiler, tenemos que considerar dos factores: para esos estratos de población son inversiones a largo plazo –más de 10 años– y a menudo la posesión del inmueble deriva de herencia, circunstancia que abarata los costes y aumenta los beneficios.

La expulsión de las clases medias-bajas de la vivienda en propiedad mediante desahucios o meros mecanismos económicos, el enorme aumento de los precios de los alquileres y los beneficios extraídos de las rentas van configurando un mercado progresivamente más polarizado. Por un lado, debido a los precios inaccesibles, la población proletaria tiene serias dificultades para acceder al mercado libre, que va poblándose poco a poco con inquilinos provenientes de las clases medias cada vez más empobrecidas. Por otro lado, los actuales compradores de vivienda tienden a ser “de acuerdo con sus características socioeconómicas, hogares de renta elevada, mediana edad –entre 30 y 49 años– y niveles superiores de estudio” (Banco de España, 2023b), capaces, en muchos casos, de comprar la vivienda sin endeudarse (Alarcos, 2023). Además, atraídos por las promesas de los beneficios derivados del alquiler, aumentan los compradores internacionales, tanto particulares con alta capacidad adquisitiva como fondos de inversión. Es así que, al mismo tiempo en que aumenta la desigualdad, el mercado de la vivienda de lujo próspera (Hiscox España, 2023), mientras el mercado inmobiliario se adecúa a estas tendencias: por un lado, oferta de lujo para unos pocos, por el otro, vivienda de alquiler para pobres. En el medio, el mercado libre cada vez más dirigido a las clases medias.

## 4.3. Aumento de los desahucios invisibles y extrajudiciales

La reestructuración del mercado inmobiliario puede ser traumática para la clase trabajadora, y una de sus consecuencias es precisamente el aumento de los desahucios invisibles, un proceso silencioso que afecta al proletariado y a las capas más bajas de la clase media. Palomera y González (2023) definen así los desahucios invisibles: “personas expulsadas, a pesar de haber cumplido con sus obligaciones, porque el casero no les quiso renovar el contrato”. Esta definición, a pesar de que no nos parezca incorrecta, sí está limitada. Cuando hablamos de desahucios invisibles, nos referimos a todas aquellas situaciones en que el proletariado, por diferentes razones, se ve obligado a abandonar su hogar en contra de su voluntad, pero sin llegar a ser coaccionado para ello ni afrontar un procedimiento judicial. En suma, nos es indiferente que haya cumplido con sus obligaciones o no –a menudo, debido a la predominancia del derecho de propiedad sobre todos los demás y la consecuente impunidad de los caseros, los contratos incluyen cláusulas abusivas–: los invisibles son simplemente la cara escondida del fenómeno de los desahucios. De hecho, hay muchísimas causas que inducen a esta situación: el no poder afrontar la subida de precios impuesta por el propietario –esté o no trampeando la ley–, el mal estado de la vivienda, la no renovación del contrato de alquiler, las modalidades “flexibles” o no reguladas de acceso a la vivienda –los alquileres de habitaciones o de temporada, los contratos en negro, etcétera–. A veces, haber acumulado una pequeña deuda o estar amenazados de desahucio es suficiente para producir un desahucio invisible: la mayoría de las personas, en general, no están dispuestas a enfrentarse a un procedimiento judicial y deciden abandonar su casa antes de que llegue esa situación.

Como hemos tratado previamente, uno de los vacíos más grandes de la estadística oficial es precisamente que no hay datos sobre desahucios invisibles, no por lo menos recogidos con la intención de describir esta problemática en su amplitud. Esto no se debe a que las instituciones burguesas no tengan capacidad para ello; podrían hacerlo partiendo de la información recogida en procedimientos

administrativos, como por ejemplo las fianzas o los padrones, o impulsando encuestas específicas. Sin embargo, a las instituciones burguesas no les interesa el proletariado hasta que se convierte en problema político, y precisamente los desahucios invisibles tienen la función de desactivar el conflicto de clase en el ámbito de la vivienda de la forma más discreta y escondida posible. Aún así, podemos suponer con cierto grado de seguridad que el número de desahucios invisibles está aumentando, debido al incremento de casos de este tipo que acuden a los Sindicatos Socialistas de Vivienda de Euskal Herria. En base a los casos que han acudido al Sindicato Socialista desde septiembre de 2023 hasta diciembre de ese mismo año, del total de las personas finalmente desahuciadas, el 43,3 % lo habían sido tras un proceso judicial y el 26,6 % había sufrido un desahucio invisible. Además, esperamos un repunte debido al cese de la medida que permitía al inquilino una prórroga extraordinaria de 6 meses en el contrato de alquiler la prórroga de 6 meses –no renovable– de los alquileres (Rodero, 2023), que acompañó la moratoria hasta el 30 de junio de 2023.

En cualquier caso, el fenómeno principal que induce a suponer una subida de este tipo de desahucios es el aumento incesante del precio de los alquileres. Cuanto más se amplía la brecha entre los alquileres y los ingresos de las familias, más crecen en número los desahucios invisibles. Según un informe realizado por Infojobs y Fotocasa, que recogen la media tanto de los nuevos alquileres como de los nuevos sueldos, en 10 años “los salarios han crecido un 3,4 % mientras que el precio del alquiler se ha incrementado un 51,4 %” (Fotocasa, Infojobs, 2023). Además, cuando hablamos de subidas de los alquileres no nos referimos solo a los nuevos contratos, sino a los aún vigentes que, trampeando o no la ley, los propietarios empujan al alza. Por ejemplo, incluir en el contrato de arrendamiento una subida del 70% a partir del segundo año (Zuil, 2018), cláusula abusiva que aplaza el problema del desahucio invisible al año siguiente, o enviar el burofax pidiendo las temidas subidas de la renta o reclamando la vivienda para uso propio, con la intención de rescindir fraudulentamente el contrato y poder firmar un nuevo con rentas más altas. Visto que estas prácticas, a pesar de estar reguladas en la LAU, no producen prácticamente problemas legales para los propietarios –ni sanciones

ni juicios–, se suelen concebir “como algo normal”, que “no aparece en los registros y se considera legítimo” (Fernández, 2023).

Cabe remarcar aquí que la Ley de Vivienda, lejos de bajar el precio de los alquileres o ponerles un techo, ha estabilizado las subidas –un 2 % para 2023 y un 3 % para 2024–. Aunque no sean subidas enormes, sí representan un aumento en los costes de la vivienda, que puede llegar a ahogar un hogar proletario y producir un desahucio invisible: utilizando los datos recogidos en la Tabla 16, podemos apreciar como un aumento acumulado según lo dictado por la Ley de Vivienda hace subir el alquiler de 14€ / mes y 163€ / año en Gasteiz, 16€ / mes y 192€ / año en Bilbo, 20€ / mes y 241€ / año en Donostia y 13€ / mes y 150€ / año en Iruña. Esto sin considerar los nuevos contratos, ni que realmente esta medida solo es obligatoria para “grandes tenedores” –más de 5 o más de 10 viviendas en alquiler, según el caso–, mientras que para el resto la ley dice expresamente:

*“En el caso de que el arrendador no sea un gran tenedor, el incremento de la renta será el que resulte del nuevo pacto entre las partes. En ausencia de este nuevo pacto entre las partes, el incremento de la renta a aplicar no podrá ser superior al tres [en el caso de 2024] por ciento.” (Ley 12/2023, Disposición final sexta)*

Dicho párrafo significa que la mayoría de propietarios no tienen por qué someterse a este tope a la subida en la renovación, puesto que en una negociación entre arrendador e inquilino es obvio quién parte de una posición de poder: no hay ningún mecanismo sancionador si no se acepta la subida, y el casero puede amenazar con echar al inquilino si éste no acepta. Muestra de esto, es que, según datos del portal inmobiliario Idealista (2023b), el precio del alquiler a nivel estatal ha subido un 10,1 % de media en 2023, y ciudades como Bilbo e Iruña han marcado en diciembre de 2023 su máximo histórico.

Otra medida que incluye la Ley de Vivienda estatal es el cacareado “límite del precio del alquiler”. Cabe destacar aquí también que dicho límite se aplicará solo a los considerados “grandes tenedores”, cuando suscriban un nuevo contrato en una zona declarada como “tensionada” por la Comunidad Autónoma que proceda, y que este tope se establecerá en base a un índice de precios de referencia basado

en unos precios ya inflados. Detrás del prometedor titular, vemos de nuevo que los beneficios de los rentistas no se alteran demasiado.

Lo que es importante remarcar en cuanto a los desahucios invisibles producidos por el aumento de los precios es que esta problemática, si bien afecta principalmente al proletariado, impacta también a las clases medias, sobre todo los estratos más bajos, afectados por la amenaza de la proletarización. Palomera y González (2023) señalan cómo “en Barcelona, el 70,5% de los hogares cambiaron de vivienda una o más veces entre 2017 y 2022. De estas mudanzas, al menos 4 de cada 10 fueron, en realidad, desahucios invisibles”. Y no estamos hablando del proletariado más empobrecido, sino de muchos estratos de la clase trabajadora, la mayoría de los cuales tienen un sueldo estable pero insuficiente para aguantar las subidas (Agudo, 2023).

Por otro lado, a pesar de que en prensa aparezcan, sobre todo, casos de fondos de inversión que aplican subidas de más del 50 % para especular con los alquileres (por ejemplo CMM, 2019), es importante remarcar que no es un *modus operandi* exclusivo de los fondos buitres. Todo lo contrario: caseros de todos los estratos sociales se aprovechan del aumento generalizado de los precios. A menudo, pequeños propietarios reivindican de forma fraudulenta la vivienda para uso propio, con la simple intención de rescindir el contrato actual para hacer uno nuevo con precios mucho más elevados. En este sentido, muchísimos casos de desahucio invisible derivan del aislamiento del proletariado frente a la impunidad de los caseros: aunque haya margen para presionar o reclamar ante la justicia burguesa, muchas familias no se sienten con fuerzas, tienen miedo o no quieren tener problemas con los caseros (La Sexta, 2023).

Otro indicio que induce a suponer una subida de de los desahucios invisibles es el aumento de las formas indirectas de aumentar los beneficios mediante la renta: empeoran la calidad de los inmuebles y de los servicios, aumentan las modalidades no reguladas de alquiler –de temporada, de habitación, etcétera– que permiten expulsar mucho más fácilmente a las personas de sus hogares para poder aplicar sucesivamente subidas en los precios, y aumentan los abusos de los

propietarios, como por ejemplo las intrusiones no consentidas en las viviendas, los controles y la falta de privacidad.

Por acabar con los desahucios invisibles, no podemos obviar la realidad de la *falta total de vivienda*, una de las expresiones más crudas de la problemática de la vivienda. De hecho, la CAV y Navarra ocupan, consecutivamente, el segundo y tercer puesto de CCAA con mayores tasas de personas sin hogar del estado, con cifras que crecen año tras año. Mientras la media estatal es de 86,6 personas sin hogar por 100.000 habitantes, la CAV presenta una tasa de 315,9, y Navarra de 214,7 (INE, *Encuesta sobre las personas sin hogar*). Este tipo de situaciones, además de ser consecuencia de desahucios previos, hacen de los desahucios invisibles un fenómeno crónico: albergues temporales de los que se echa a las personas al cabo de un tiempo, centros solo para pernoctar, expulsiones por faltas disciplinarias de todo tipo, etcétera. En resumidas cuentas, esta realidad que los datos oficiales no muestran supone que las personas que carecen de vivienda están constantemente en la fina línea de la infravivienda temporal y el desahucio.

Por otra parte, debemos tener en consideración el aumento de los desahucios extrajudiciales; es decir, aquellos en los que está presente el elemento de la coacción o la violencia directa para expulsar al proletariado de su casa. Esta es una realidad muy amplia, en muchas ocasiones ilegal, pero en otras al límite de la legalidad. Por ello, no siempre hablamos de “desahucios ilegales”. Según el marco legal se va estrechando y endureciendo para el proletariado, modalidades de desahucio que anteriormente estaban fuera de la ley se van normalizando. Este tipo de desahucios se pueden producir mediante amenazas, coacciones, cortes de suministros o cambios de cerraduras, y a veces los caseros llegan a robar a los inquilinos sus pertenencias, negándose a devolverlas. A pesar de que sea muy difícil computar su dimensión, podemos suponer sin riesgo a equivocarnos que están aumentando. De hecho, del total de desahucios ejecutados de los que ha tenido conocimiento el Sindicato Socialista de Euskal Herria entre septiembre de 2023 y diciembre de ese mismo año, el 30,1 % habían sido desahucios extrajudiciales. Sumados a los desahucios invisibles -26,6 %-, vemos que en conjunto han representado el 56,7

% de los desahucios; es decir, una cifra mayor que los propios desahucios judiciales.

Además, hay otros indicadores que apuntan en la dirección del aumento de desahucios extrajudiciales. Por un lado, tenemos el aumento del volumen de negocio de las empresas fascistas de desokupación, que en los años centrales de la pandemia se dobló (Negro, 2021). Estas empresas, a pesar de su nombre, van más allá de los casos de ocupación, y a menudo los propietarios las contratan para deshacerse de inquilinos con contrato regular. Según Erraki (2023), en el estado español hay más de 30 empresas de desokupación, y entre las 6 principales empresas, para 2022, acumulaban unos 14.300 desahucios. Algunos de estos desahucios, presumiblemente, se contabilizarán en los datos oficiales sobre lanzamientos, porque a veces las empresas de desokupación actúan en el marco de desahucios judiciales y una “entrega” del bien inmueble contabiliza como lanzamiento; pero en muchos otros casos, seguramente la mayoría, estos quedan fuera de los datos. Muchas de estas empresas operan también en HEH, y los Sindicatos Socialistas de Vivienda han dado a conocer varios casos en los últimos meses (Gedar, 2023c, 2023d, 2023h).

El precio normal de una desokupación oscila entre los 2.000€ y los 8.000€ (Pérez, 2023), y son empresas que son contratadas por todo tipo de propietarios: fondos buitres, inmobiliarias, particulares, e incluso instituciones públicas (Erraki, 2022). Estas empresas de corte fascista actúan en los márgenes de la ley, oscilando siempre entre las amenazas, el acoso y los desahucios ilegales, conscientes de tener el apoyo y la connivencia de la policía (R.P., 2023). Además, gracias a un enorme aparato propagandístico alimentado por el altavoz de la prensa burguesa, estas empresas fascistas crean un caldo de cultivo favorable a la criminalización de la pobreza y del proletariado (Erraki, 2023).

Pero no solo las empresas de desokupación llevan a cabo desahucios extrajudiciales; a veces, estos son ejecutados directamente por carseros particulares, empresas, e incluso por parte de instituciones públicas, saltándose sus propios cauces legales para efectuar de forma más rápida los desahucios. Ejemplo de ello son los casos reciente-

mente denunciados por el Sindicato de Vivienda del Consejo Socialista de Iruñerria en relación al Ayuntamiento de dicha ciudad, que en agosto ejecutó dos desahucios sin ni siquiera iniciar procedimientos judiciales para ello (Gedar, 2023e), y en noviembre desahució un bloque de forma extrajudicial, estableciendo un control de acceso de la Policía Municipal durante 5 días, al estilo de las empresas de desocupación (Gedar, 2023f; Santana, 2023). En cualquier caso, es importante remarcar que la mayor parte de los desahucios extrajudiciales son efectuados por caseros particulares, debido a la menor capacidad de afrontar los gastos de procedimientos judiciales en comparación con empresas y fondos buitres. Observando los intentos de desahucio extrajudicial –ejecutados o no– que han atendido los Sindicatos Socialistas de Euskal Herria –entre septiembre y diciembre de 2023–, vemos que aproximadamente 9 de 10 han venido de la mano de caseros particulares.

Otro indicador del aumento de desahucios extrajudiciales son las prácticas que tienen como objetivo que una persona abandone su casa haciendo su vida cada vez más difícil en ella. Ejemplo de ello son los cortes de suministros que, como hemos explicado en el anterior apartado, en 2020 fueron 240.070 en el caso de los cortes de electricidad por impago y 17.766 en el caso del gas natural, mientras que en 2021 fueron 522.107 cortes de electricidad y 26.853 cortes de gas (CNMC, 2022, 2023). Es más, teniendo en cuenta las personas que han acudido a los Sindicatos Socialistas de Vivienda –entre septiembre y diciembre de 2023– más de la mitad de los cortes de suministros se dieron en el contexto de un procedimiento de desahucio.

## **4.4. El sistema de vivienda de miseria**

Todos los elementos mencionados vienen a configurar un nuevo sistema de vivienda de miseria, caracterizado, por un lado, por inestabilidad y malas condiciones para el proletariado y, por otro lado, por grandes ganancias para rentistas de todo tipo, que obtienen conside-

rables márgenes de beneficio, tanto de forma directa con el mero aumento de los precios, como de forma indirecta mediante la reducción de los costes. Mientras los precios suben ininterrumpidamente, la calidad física y jurídica de las viviendas empeora con igual velocidad.

### **Empeoramiento en la calidad de inmuebles y servicios**

El aumento de los precios ha empezado a agravar una problemática que viene de antaño: el hacinamiento. Como comprobamos a diario mediante la actividad de los Sindicatos Socialistas de Vivienda, las condiciones del proletariado están empeorando: el hogar proletario ya no es –en muchos casos– una vivienda sino una habitación, y no es extraño que una familia proletaria viva en condiciones de hacinamiento. Las encuestas oficiales apuntan en esta dirección: según los datos proporcionados por Eurostat, la tasa de hacinamiento en el estado español en 2021 era del 6,4 %. Los datos de hacinamiento empeoran aún más cuando analizamos el porcentaje de población mayor de 18 años extracomunitaria: en la UE en 2013 el 31 % de la población extracomunitaria vivía hacinada y en 2022 el 32,9 %, frente a un 13,9 % de los que tenían nacionalidad de algún país de la UE (Eurostat, *Migrant integration statistics*). Los datos señalan una situación peor también para la juventud trabajadora: en el estado español, el 11,2 % de las personas entre 15 y 29 años vive en una situación de hacinamiento; 1 cada 10 jóvenes (Eurostat, *Young people – housing conditions*, 2021).

En cuanto a HEH, en la CAV “un 5,8% de hogares con niños, niñas y adolescentes [...] viven en situación de hacinamiento/sobreocupación, un dato por encima de la media española (4,8%)” (Save The Children, 2023), y en Navarra, según datos del 2018, un 5,3 % de las personas vivía en situación de hacinamiento grave; un 36 % más que en 2013 (FOESSA, 2019). Este fenómeno se debe tanto a la imposibilidad de costearse una vivienda con suficiente superficie y habitaciones –cosa que obliga a familias a hacinarse en viviendas inadecuadas para ellas– como al alquiler por habitaciones, que se extiende mucho más allá de la población joven, afectando a familias enteras.

Otra forma de expolio al salario generada por el sector rentista consiste en el empeoramiento en la calidad de los servicios y en el aumento de los costes a cargo de los inquilinos: los propietarios se niegan a pagar desperfectos en las viviendas o en los equipamientos; no se preocupan del mantenimiento de las propiedades; la cuota de comunidad, los suministros y, a veces, el IBI los pagan los inquilinos, por no hablar del pago a las inmobiliarias, supuestamente prohibido en la Ley de Vivienda. Es un fenómeno que abarca la totalidad de las tipologías de propiedades, y de forma particularmente cruda en el caso de las viviendas sociales de titularidad pública. Por ejemplo, Alokabide tiene en concepto de comunidad un recibo desproporcionado frente a la escasa calidad del servicio (Kontseilu Sozialista Oarsoaldea, 2023), las viviendas tienen una calidad pésima en cuanto a materiales de construcción, pero también en cuanto a condiciones de habitabilidad: espacio escaso, falta de balcón o de espacio para tender la ropa, falta de equipamiento, etcétera (Etxebizitza Sindikatua – Gas-teizko Kontseilu Sozialista, 2022).

Todos estos problemas que se acumulan en los hogares proletarios acarrear a la larga graves problemas de habitabilidad que afectan a la mayoría de las moradas en alquiler. En Barcelona, por ejemplo, “la mayor parte de la población inquilina (el 72,8%) vive en casas con al menos dos problemas serios de habitabilidad. Y quienes sufren al menos tres problemas representan el 59,1%. Los más importantes son el mal aislamiento térmico y acústico, la necesidad de reformas, la falta de calefacción adecuada, humedades, moho o filtraciones en paredes y techos, y ventanas y puertas en mal estado” (Palomera y González, 2023). En el estado español, el 14,2 % de los hogares no pueden mantener la vivienda con una temperatura adecuada (Eurostat, *Living conditions in Europe - housing*). Esta mala calidad afecta a las condiciones de vida del proletariado, aumentando la brecha de clase: en el Reino Unido se ha publicado un estudio que afirma que los propietarios son más longevos que los inquilinos, tanto por razones físicas —problemas de insalubridad en las casas— como mentales” (Molina, 2023).

La situación es tan aguda que, según los datos publicados por el Observatorio Vasco de Vivienda (2020) para la CAV, en 2019 la motiva-

ción del 54,1 % de los hogares con necesidad de cambiar de vivienda derivaba de problemas en la calidad de la vivienda –demasiado pequeña, 28,3 %; necesidad de mejorar la accesibilidad, 11,4 %; mal estado 11,4 %–, mientras solo el 10,4 % declaraba necesitar un alquiler más barato. Estos datos, que claramente reflejan la situación tanto de hogares en propiedad como en alquiler, son síntoma de un proceso de proletarización y paulatino empobrecimiento que está afectando al proletariado y a las clases medias-bajas que resisten en viviendas en propiedad. Aún así, en esos mismos datos, el 39,3 % de los hogares con necesidad de cambio de vivienda eran en alquiler, señal de que el alquiler es un mecanismo muy veloz de transferencia de riqueza y empobrecimiento de la clase trabajadora. En el caso de Navarra, disponemos de los datos del *Diagnóstico sobre las necesidades de vivienda en Pamplona en 2022*. En dicho estudio, se concluye que el 12 % de los hogares de Iruña necesitaría cambiar de vivienda, un 4 % más que en 2015. De esos hogares, el 34,1 % declaraba esa necesidad por problemas de calidad –vivienda pequeña; problemas de ventilación, humedades e instalaciones; falta de ascensor–, además de un 5,1 % que declaraba problemas relacionados con la ubicación, como por ejemplo el ser una zona alejada o la falta de servicios.

Detrás de todos estos números se esconden miles de desahucios invisibles, provocados por el detrimento de las condiciones de vida del proletariado, obligado a pagar más para vivir en peores condiciones.

### **Aumento de modalidades no reguladas**

Otro síntoma del aumento de la precariedad estructural en los hogares proletarios es el nuevo auge de modalidades no reguladas de alquiler. Mientras antes eran modalidades exclusivas de estudiantes o de jóvenes en vía de independización, los contratos de temporada y de habitaciones se están extendiendo. Estas modalidades no están recogidas en la LAU –la ley que regula los alquileres de larga estancia (más de un año) y que otorga al inquilino unos derechos mínimos–, y ni siquiera aparecen en las estadísticas de desahucios. Básicamente, en estas tipologías de alquileres los desahucios invisibles son la norma.

A raíz de la nueva Ley de Vivienda, estas tipologías han vivido un aumento notable: muchos propietarios han migrado hacia estos tipos de contratos para esquivar algunas limitaciones derivadas de esta normativa, que no tiene mecanismos para evitar fraudes por parte de los propietarios –por ejemplo, alquilar una vivienda con un contrato temporal e ir renovándolo anualmente a las mismas personas–. Por otro lado, la nueva ley no ha hecho más que acelerar un proceso que ya operaba, es decir, la extracción de beneficios por parte de rentistas a toda costa. De hecho, estas tipologías de contrato, dividiendo una vivienda en dos, tres o cuatro contratos diferentes, o teniendo la posibilidad de actualizar la renta anualmente sin ningún obstáculo ni límite, aumentan exponencialmente las ganancias de los caseros.

Solamente en 2023, la oferta de habitaciones en pisos compartidos se ha multiplicado en HEH, siguiendo la tendencia del estado español. Al mismo tiempo, el precio de las habitaciones ha aumentado, alcanzando en Donostia los 450€, en Bilbo los 400€, y en Gasteiz e Iruña los 350€ (Manzanares, 2023). Y, a pesar de que es un fenómeno del cual la juventud proletaria difícilmente puede escapar, el alquiler de habitaciones empieza a ser una necesidad también para el proletariado “no tan joven”. En Gasteiz, por ejemplo, el promedio de edad de las personas que comparten piso es de 44 años (Manzanares, 2023), mientras que en el estado español las personas que comparten piso sin tener ninguna relación familiar y que tienen más de 45 años son alrededor de 123.000 (Gedar, 2023g).

En los pocos meses de vigor de la Ley de Vivienda, también los alquileres de temporada han sufrido un fuerte crecimiento. Según un estudio publicado por Idealista (2023a), en el tercer trimestre de 2023 esta modalidad era equivalente al 10 % de todas las viviendas en el mercado –1 de cada 10 viviendas disponibles–, acumulando un aumento de la oferta del 39 % tras la Ley de Vivienda. Al mismo tiempo, las viviendas en alquiler permanente (las regidas por la LAU) se han reducido, acumulando una caída interanual del 12 %. Como podemos apreciar en la Tabla 18, elaborada con los datos del estudio de Idealista, la capital de HEH en que más ha crecido el alquiler temporal es Donostia, mientras que la única en que el alquiler de larga estancia

ha crecido en vez de disminuir es Gasteiz, aunque en esta ciudad el aumento del alquiler de temporada ha sido cinco veces mayor.

| <b>Tabla 18. Peso relativo del alquiler de temporada en la oferta de vivienda en HEH</b> |                             |  |  |
|--|-----------------------------|--|--|
| <b>Ciudad</b>  | <b>% alquiler temporada</b> | <b>% variación interanual alquiler temporada</b> | <b>% variación interanual alquiler de larga estancia (LAU)</b> |
| <b>Donosti</b>   | 32 %                        | + 32 %   | - 13 %   |
| <b>Bilbo</b>   | 8 %                         | + 11 %   | - 32 %   |
| <b>Gasteiz</b>   | 4 %                         | + 23 %   | + 4 %  |
| <b>Iruña</b>   | 4 %                         | + 55 %   | - 12 %   |

**Fuente:** Idealista

Como todas estas modalidades están viviendo un peligroso auge, es de suponer que irán aumentando los desahucios ilegales –derivados de algún fraude o abuso cometido por propietarios– y los invisibles, fruto de la precariedad de condiciones y de las presiones que se generan bajo estos tipos de contratos.

### **Aumento de los abusos de los propietarios**

La necesidad imperante de extraer algún tipo de ganancia y beneficio del alquiler a costa del empobrecimiento de los inquilinos genera a menudo una situación violenta que, sobre todo en los casos de familias proletarias, se convierte en todo tipo de situaciones de abuso. Es más, este maltrato empieza antes de la relación contractual, y el proletariado, sobre todo el migrante, lo sufre desde los primeros pasos en la búsqueda de un piso, donde los filtros racistas, clasistas, burocráticos y de todo tipo tienen un peso notable. Los estudios de solvencia realizados por las inmobiliarias antes de estipular un contrato de alquiler ahogan a los inquilinos proletarios, a menudo denegando la posibilidad de conseguir un piso, al mismo tiempo en que los caseros prefieren a los perfiles considerados más seguros como

las clases medias, profundizando en la polarización del mercado del alquiler. Esto excluye de la posibilidad de alquilar a familias proletarias de todo tipo, especialmente las monoparentales (López, 2023). Como recogían en El País el pasado noviembre, “en una década se ha reducido el número de alquileres a familias (parejas casadas y parejas de hecho) del 37% de 2013 al 27% actual. Por el contrario, ha crecido el arrendamiento a personas solteras, que pasa del 54,5% al 59%” (López, 2023). Esta situación es especialmente cruenta también para el proletariado de origen extranjero, que sufre todo tipo de discriminaciones (Provivienda, 2020). Según los últimos datos, el 72,5 % de las agencias inmobiliarias aplican criterios discriminatorios con personas de origen extranjero (Gedar, 2024).

Ante la imposición de filtros racistas y clasistas, aumentan los arriendos sin ningún tipo de contrato o título; es decir, los subarriendos ilegales, los acuerdos verbales y otras casuísticas parecidas. Si la regulación en el caso de los alquileres de temporada era mínima, para estos últimos casos es prácticamente inexistente y gracias a ello, los arrendadores sacan mucho provecho: pueden incluir condiciones a su antojo, suben la renta sin ningún tipo de límite o ejecutan desahucios sin orden judicial. Por supuesto, estas situaciones no quedan recogidas en las estadísticas, pero, para hacernos una idea del peso que pueden tener entre el proletariado, basta con mirar los datos recogidos por el Sindicato Socialista de Vivienda de Euskal Herria entre los meses septiembre y diciembre de 2023: 1 de cada 5 casos de desahucio atendidos por el Sindicato se trataba de un alquiler irregular o sin ninguna clase de contrato –en la mayoría de ocasiones, subarriendos ilegales–.

Aún así, los abusos de los propietarios no se limitan a la primera fase de la relación contractual, y pueden prolongarse durante toda la vigencia del alquiler y más allá. No son casos aislados aquellos en los que el casero se otorga la posibilidad de entrar en la vivienda alquilada a su antojo, a veces llegando a controlar la correspondencia de los inquilinos o las visitas que reciben, hasta mediante el uso de cámaras (Montes, 2023). En otros casos, el casero prohíbe el acceso a algunas partes de la vivienda, realiza llamadas continuas para vigilar y presionar a los inquilinos y amenaza con desahucios o cortes de

suministros ilegales. Otras veces son más sutiles y de orden exclusivamente económico: subidas del alquiler por encima de lo estipulado por la ley, aumento de los gastos a cargo del inquilino, negativa a arreglar desperfectos que dificultan o empeoran la vida en el inmueble, etcétera. Es más, los abusos persisten hasta después del cese de contrato, cuando los propietarios se niegan a devolver la fianza con excusas aleatorias. Estos abusos pueden alcanzar extremos, como ofertas de bajar el alquiler a cambio de sexo, ofertas que “tienden a proliferar cuando el mercado del alquiler se pone muy difícil”, y su carne de cañón son especialmente las mujeres migrantes (López, 2022). La mayoría de los abusos de los propietarios acaban en lo que denominamos desahucios extrajudiciales, que dejan en la calle sin ningún preaviso ni posibilidad de reacción a familias proletarias, y que hemos explicado en el anterior capítulo.

### **Ofensiva cultural y pérdida progresiva de los derechos políticos del proletariado**

La instauración del nuevo sistema de vivienda de miseria viene acompañada por una doble ofensiva cultural. Por un lado, se intentan normalizar nuevas formas de vida de miseria, haciendo propaganda de las lindezas de la vida en alquiler, de la vida frugal y de la abstinencia como herramienta efectiva para la lucha contra el cambio climático. El objetivo es que las clases medias se acostumbren a la lenta proletarización y la acepten a nivel cultural. Por otro lado, se criminalizan los estratos más pobres de la población, el proletariado pauperizado, y se estigmatiza la miseria. De esa forma, se busca crear un entorno hostil a las conductas anti-burguesas y perniciosas para la ganancia, como las ocupaciones o los impagos, al mismo tiempo que se ofrece un terreno fértil para nuevas empresas.

La ofensiva cultural se compone de diferentes estrategias y se desata en muchos campos de la vida social. En primer lugar, es una ofensiva mediática: como bien señalaba Erraki (2023), en los últimos años se han invertido millones en inflar las consecuencias antisociales de la ocupación, criminalizando un fenómeno que no es más que un producto de la sociedad capitalista y promoviendo los beneficios de diferentes empresas privadas, desde las empresas fascistas de

desokupación, hasta empresas de seguridad y de venta de alarmas, que casi han duplicado sus beneficios desde 2014. En un primer momento, la prensa y los medios burgueses han creado el problema –la ocupación– y la solución –seguridad mediante empresas o aumento de la represión–. En un segundo momento, lo han ampliado a otras problemáticas que afectan al proletariado, hasta crear un nuevo enemigo: el *inquiokupa*, el inquilino que deja de pagar. Una vez criminalizado el proletariado más empobrecido, se pasa a criminalizar todo el proletariado, para el cual el impago está siempre al acecho. De esta forma, se genera un relato de “quién merece y quién no merece ser desahuciado”; así algunas expulsiones se justifican en base a una variedad de argumentos clasistas y moralistas.

Pero la ofensiva se desarrolla también en la administración burguesa, donde estamos asistiendo a cambios sustanciales que excluyen de medidas sociales a las personas que viven ocupando. El ejemplo más reciente en HEH es la reforma de la RGI en la CAV, que expulsa de esa renta a todos aquellos que carecen de contrato de alquiler y, de paso, a gran parte de los que comparten piso (Gedar, 2023i). Fenómenos parecidos están apareciendo en toda Europa y tienen un efecto sustancial en el imaginario colectivo: puesto que se venden como medidas para luchar contra los fraudes, todas aquellas personas que, por ser demasiado pobres, quedan excluidas de esas reformas se convierten automáticamente en criminales. Todo esto crea una percepción social de lo que está aceptado y de lo que no, alimentando una cosmovisión cada vez más autoritaria y antiproletaria.

Por acabar, la ofensiva es también jurídica: propuestas de ley para endurecer las penas contra la ocupación (Erraki, 2023), endurecimiento del código penal (Gedar, 2023a), la no reglamentación de fórmulas contractuales temporales o por habitación, etcétera. Además, como hemos podido constatar en los últimos meses, se están normalizando en juzgados los lanzamientos ejecutados sin que los inquilinos hayan recibido notificación alguna. Es decir, se priva al proletariado hasta de los derechos civiles más básicos.

### **A modo de conclusión**

En resumen, el proceso por el cual a un lado propietarios y rentistas acumulan beneficios, y al otro lado se empobrece a amplias capas de la clase trabajadora, desde la perspectiva de la cuestión de la vivienda, es un proceso de reestructuración y reasignación del mercado inmobiliario; en consecuencia, un proceso de desplazamiento de ciertas capas del proletariado y de la clase media en vías de proletarianización hacia un mercado de vivienda de miseria. Éste es el proceso que merece nuestra atención; no puede medirse exclusivamente con los datos de desahucios ejecutados y la moratoria no puede revertirlo ni aminorarlo. Por eso encontramos un contraste entre los balances optimistas del Gobierno del estado español –que nos presenta los datos de una reducción relativa de las ejecuciones de desahucios judiciales– y el empeoramiento de las condiciones de vida que demuestran el resto de indicadores – aumento del precio del alquiler, de los desahucios extrajudiciales e invisibles, empeoramiento de la calidad de inmuebles y servicios, aumento de modalidades no reguladas y de los abusos de los propietarios–. Es decir, este proceso de desplazamiento no se da únicamente a través de una expulsión forzosa, que podría medirse en desahucios ejecutados judicialmente –aunque incluso así dejaríamos fuera muchas otras formas de desahucio–; se da, fundamentalmente, mediante la restricción del acceso a la vivienda. Hablamos de una parte creciente de la población condenada a la inestabilidad, a mudarse varias veces por el aumento de la renta, la mala calidad o un sinfín de razones, que no puede acceder a un alquiler por los precios o los filtros impuestos, o que no puede acceder al crédito y por lo tanto, a la vivienda en propiedad.

## 4.5. Las instituciones públicas frente a los desahucios

### Funciones del estado burgués en la reestructuración del mercado inmobiliario residencial

El estado burgués interviene en el mercado inmobiliario para crear, dinamizar y mantener las condiciones que posibilitan la existencia y el buen funcionamiento del mercado mismo. Por un lado, regula el derecho de propiedad y ejecuta su aplicación, definiendo los mecanismos legales y represivos para hacerlo respetar: ejemplo de ello son las propuestas de ley para reprimir la ocupación o los desahucios mismos. Por otro lado, mediante incentivos y descuentos fiscales dinamiza el mercado, promoviendo planes urbanísticos funcionales a la acumulación capitalista y creando las condiciones para la inversión privada en el sector. El ejemplo más reciente es la Ley de Vivienda que prevé diferentes incentivos para la inversión privada.

A lo largo del siglo XX los estados europeos se han convertido en los mayores propietarios de viviendas de uso residencial, cubriendo así la función de garante de la reproducción de la población y regulador de la lucha de clases: hoy en día, el Gobierno Vasco es el mayor casero de la CAV (García, Torrecillas, Maqueda, 2023a), y el Gobierno de Navarra ocupa el mismo puesto en la Comunidad Foral (García, Torrecillas, Maqueda, 2023b). Es fundamental señalar que el estado burgués es totalmente dependiente, bien de la ganancia y de los sueldos elevados de las clases medias para conseguir fondos mediante los impuestos, bien del crédito y de las élites financieras internacionales. Su capacidad de intervención directa en el mercado de la vivienda residencial está, pues, condicionada por los ciclos económicos. Aún así, dependiendo de las fluctuaciones de la actividad económica y de la fase política, la respuesta del estado a la necesidad social de vivienda puede variar y depender, en mayor o menor medida, de las políticas públicas y de las inversiones privadas. Actualmente, tres factores influyen en este sentido: la lenta desintegración de las políticas sociales empezada décadas

atrás; el aumento del peso político y económico de los fondos de inversión, que invierten e intervienen en el mercado de la vivienda; y un contexto político de reformas capitaneado por el PSOE, que está intentando lidiar con todos estos elementos. Es así que en las nuevas reformas se entrevé claramente una unión de intereses entre el estado y las élites financieras a través de la denominada colaboración público-privada: se abren nuevos nichos de mercado para los empresarios y los fondos de inversión en el mercado inmobiliario residencial, especialmente en lo que concierne a la llamada vivienda en alquiler asequible (Carmona, 2022). En pocas palabras, promoviendo el acceso a la vivienda principalmente mediante la inversión privada, las nuevas reformas apuntan a garantizar la ganancia y externalizar la gestión de la proletarianización.

Por otra parte, la función de las instituciones públicas ante el proceso de desplazamiento del proletariado de la vivienda en propiedad y en alquiler libre es, precisamente, acompañar y dinamizar este proceso. De esta forma, y como veremos en las siguientes líneas, se dedican a promover alternativas de miseria frente al creciente empobrecimiento para evitar que un problema social pueda convertirse en problema político, pero siempre a cambio de contrapartidas económicas y/o burocráticas y, sobre todo, siempre salvaguardando los beneficios de capitalistas y rentistas.

### **Elementos de la colaboración público-privada**

El estallido de la burbuja inmobiliaria, el lustro de desahucios y la quiebra del modelo propietario de acceso a la vivienda han dejado patente para los gobiernos del estado español la necesidad de ampliar, de alguna forma, el parque de vivienda protegida, especialmente en alquiler. Sin embargo, más allá de las voluntades políticas, hay toda una serie de impedimentos a la puesta en marcha de tal ampliación, sobre todo cuando el contexto político y económico es de crisis internacional, de inflación generalizada y de aumento del gasto militar. En un panorama de estas características, es difícil que la inversión en vivienda aumente de forma realmente sustancial para reducir la presión de los desahucios y los precios inasumibles. Por lo tanto, los gobiernos al mando tienen que encontrar una solu-

ción al problema dentro de sus posibilidades de gasto. Como ni se proponen tocar la ganancia de empresas y rentistas de todo tipo, bancos y fondos de inversión, no les queda otra opción que apoyarse en el sector privado para aumentar la oferta de vivienda en alquiler a precios reducidos. Para ello, en la Ley de Vivienda estatal se ha introducido el concepto de “vivienda asequible incentivada”, como figura necesaria para incrementar la oferta a corto plazo. Se trata de otorgar beneficios de carácter fiscal o urbanísticos a cambio de que las viviendas de titularidad privada, incluidas las entidades del tercer sector –asociaciones, fundaciones y demás–, se destinen al “alquiler a precios reducidos para aquellas personas cuyo nivel de ingresos no les permite acceder a una vivienda a precio de mercado” (La Moncloa, 2023). Básicamente, se proponen incentivar bajadas en el alquiler a través de un tratamiento fiscalmente favorable para los propietarios.

Por su parte, el Gobierno Vasco incorpora ayudas económicas para promotoras privadas de entre 18.000 y 45.000€ por hogar para el alquiler asequible (Gobierno Vasco, 2023). Este mismo concepto estaba ya integrado en el *Pacto Social por la Vivienda 2022-2036* (Gobierno Vasco, 2022), firmado por el Gobierno Vasco y por agentes del tercer sector con la intención de ser un instrumento de concertación y de colaboración. En el *Plan de Vivienda de Navarra 2018-2028* (Gobierno de Navarra, 2019) también se propone aumentar el parque de vivienda asequible, poniendo especial énfasis en la colaboración público-privada. Además, el Gobierno de Navarra ha aumentado en 2024 un 6 % el precio a pagar a los propietarios que cedan sus viviendas en la Bolsa de Alquiler gestionada por Nasuvinsa, que ya cuenta con otros beneficios para arrendadores, como subvenciones directas, bonificaciones fiscales del 60 % y asunción de gastos de comunidad por parte de Nasuvinsa (Gobierno de Navarra, 2023).

Al mismo tiempo, una de las grandes apuestas para relanzar un ciclo inmobiliario en el estado español consiste en el impulso de la construcción masiva de vivienda asequible; es decir, no solo se trata de incentivos fiscales, sino que el sector de la construcción también está llamado a jugar un papel importante. Una vez recol-

cados los activos tóxicos que dejó en herencia el ciclo inmobiliario anterior (1997-2008), la apuesta de los sectores privado y público pasa por un nuevo ciclo constructor de cara a generar un amplio parque de vivienda en alquiler asequible –lo que se conoce como *build to rent*- que permita captar las rentas de los sectores sociales con menores ingresos a un nivel de rentabilidad similar al del mercado convencional, lo cual solo es posible mediante la colaboración pública-privada; esto es, “financiación y avales públicos, al tiempo que ejecución y beneficios privados” (Carmona, 2022).

En este sentido, el gobierno español ha puesto en marcha el *Plan de Vivienda en Alquiler Asequible* (PVAA) con la intención de conseguir más de 184.000 viviendas de este tipo (Ministerio de Transportes y Movilidad Urbana y Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, 2023), que cubrirían menos del 1 % de los hogares del estado español<sup>38</sup>. El proyecto prevé la promoción de viviendas de nueva construcción, la rehabilitación de edificios no destinados actualmente a vivienda sobre terrenos de titularidad pública, y el apoyo del sector privado mediante los mencionados incentivos fiscales y urbanísticos. A través de los distintos programas, se quieren transferir fondos a las Comunidades Autónomas para que edifiquen inmuebles residenciales en suelo público de titularidad autonómica o local, tanto en régimen de promoción pública como a través de distintas fórmulas de colaboración público-privada. A 2023, la cantidad de viviendas acordadas en HEH es:

- En Navarra 320 viviendas en alquiler asequible, que cubrirían el 0,95 % de los hogares en alquiler;
- En Araba 420 viviendas, el 2,1 % de los hogares en alquiler.
- En Bizkaia 868 viviendas, el 1,47 % de los hogares en alquiler;
- En Gipuzkoa 244 viviendas, el 0,56 % de los hogares en alquiler;

---

<sup>38</sup> Calculado con los datos del INE del Censo de Población y Viviendas 2021.

Si consideramos que solo en los últimos 3 años en HEH se han ejecutado 3.544 lanzamientos<sup>39</sup>, y sin tener en cuenta los procedimientos suspendidos por la moratoria que se volverán a activar en algún momento, el PVAA podría absorber poco más de la mitad de los desahucios ya ejecutados por vías judiciales en HEH. En pocas palabras, no solucionará el problema de los desahucios, por no hablar del alto coste de la vivienda en alquiler.

Lo que sí conseguirá la colaboración público-privada es favorecer y aumentar la concentración de capitales en el sector inmobiliario español, actualmente copado por los pequeños propietarios. No es casualidad que la principal organización de la patronal inmobiliaria del estado español, Asval, abogue por un aumento de la colaboración público-privada, que tacha de “una de las soluciones más efectivas” (Asval, 2023). Pero también los responsables políticos de todos los colores apuntan en esta dirección: recientemente, la Vicepresidenta y Consejera de Vivienda del Gobierno de Navarra, de la coalición Contigo Navarra-Zurekin Nafarroa, subrayó la importancia de la colaboración público-privada para ampliar el parque de vivienda asequible, afirmando que “las administraciones públicas pueden llegar a muchos lugares, pero no a todos [...] es imprescindible una buena relación con el sector privado” (Gobierno de Navarra, 2023c).

El ámbito de la vivienda a precio asequible es perfecto para la proliferación de la concentración de grandes capitales, sobre todo considerando que los beneficios por cada unidad pueden resultar menores con respecto al alquiler libre, y que una buena tasa de ganancia en este terreno deriva del control de miles de viviendas, de la posibilidad de adjudicarse fondos públicos y de la reducción de costes de gestión en comparación con el aumento de los beneficios fiscales. Es un mercado floreciente y los impagos de los inquilinos son, en algunos casos, sufragados por las instituciones públicas, como en el caso de los programas ASAP y Alokairu promovidos por

---

<sup>39</sup> Fuente: CGPJ, *Efectos de la crisis en los órganos judiciales*, para 2020, 2021, 2022 y los primeros tres trimestres de 2023.

el Gobierno Vasco a través de Alokabide, o como en la Bolsa de Alquiler que gestiona el Gobierno de Navarra a través de Nasuvinsa<sup>40</sup>.

Esta concentración de capitales en el sector residencial de alquiler protegido está ya en marcha en HEH: en Zorrotzaurre –Bilbo– hay 772 viviendas protegidas en manos de dos promotoras inmobiliarias –Amenabar y Urbas–. En palabras de Ahoztar Zelaieta (2023), “estas dos firmas dedicadas al ladrillo han protagonizado puertas giratorias con cargos públicos y la asistencia de abogados que a su vez asesoran a diferentes instancias del Gobierno Vasco”. Las subvenciones públicas sirven, de facto, para financiar la ganancia de grandes empresas inmobiliarias. En Navarra, el Gobierno va a financiar con casi 10 millones de euros a dos grandes promotoras –Adania Residencial y Grupo Palo Alto Empresarial– para la construcción de 228 viviendas de protección oficial destinadas al alquiler en Iruña y en Huarte (Gobierno de Navarra, 2023f), además de 3,3 millones también a Adania Residencial –la mayor casera privada de Navarra– para la construcción de otras 103 viviendas en la zona de Erripagaña (Gobierno de Navarra, 2023d).

Para ir concluyendo, más allá de estas formas de colaboración público-privada, la misma ampliación del parque público de vivienda es una forma más de reactivar el sector de la construcción y favorecer la ganancia, financiada con fondos públicos. Visto que en las últimas décadas la actividad constructora de vivienda protegida a nivel estatal se ha situado en niveles bastante bajos (Etxebizit-

---

<sup>40</sup> *ASAP, Alokairu*: se trata de programas de vivienda promovidos por Alokabide, gracias a los cuales propietarios particulares ponen en alquiler viviendas a través de la entidad pública. Los propietarios reciben bonificaciones fiscales y además, Alokabide garantiza la gestión del alquiler: busca inquilinos que no incurran en impagos, se encarga del procedimiento de desahucio, etcétera.

*Bolsa de Alquiler*: es un programa similar promovido por Nasuvinsa, en el que, además de bonificaciones fiscales y subvenciones directas para el propietario particular que cede su vivienda para alquiler, Nasuvinsa garantiza el cobro puntual de la renta y la devolución de la vivienda “en buen estado” a la finalización del contrato.

zako Behatokia, 2020a), es probable que los gobiernos de todas las instancias de la administración pública se movilicen para ampliar el parque de vivienda protegida de titularidad pública, invirtiendo muchos millones de euros. Es más, esto no depende del color del gobierno, ya que prácticamente todos los partidos políticos institucionales concuerdan en la necesidad de ampliación del parque público. Lejos de celebrar esta tendencia como un logro, tenemos que interpretarla no solo como una forma más de estimular el beneficio privado de los rentistas, sino también como un paso adelante en el sistema de vivienda de miseria, donde los promotores del empeoramiento de las condiciones de vida del proletariado son precisamente las instituciones burguesas. Es decir, la construcción de “vivienda asequible” no supone un avance en las condiciones de vida de la clase trabajadora, sino una forma de apuntalar el proceso de empobrecimiento general.

### **El estado actual del parque público de vivienda en alquiler en HEH**

Un acercamiento superficial al parque público de vivienda en alquiler de HEH puede ayudarnos a medir el peso cuantitativo de esta realidad. Puesto que la competencia en ámbito de vivienda no se agota en las instancias estatales, aquí tendremos que analizar por separado el estado actual del parque público de vivienda en la CAV, por un lado, y en la Comunidad Foral de Navarra, por otro. Hay que remarcar que son dos territorios que tienen características parecidas en cuanto a composición social. Aún así, teniendo estructuras públicas diferentes, vamos a tratar los dos territorios por separado.

#### **1) CAV**

Según los datos publicados por Civio (García, Torrecillas, Maqueda, 2023a) a día de hoy, el mayor casero de la CAV es el Gobierno Vasco, que posee más de 6.800 viviendas alquiladas a través de tres empresas dependientes –entre las cuales está Alokabide–. Le siguen el Ayuntamiento de Bilbao, con 3.350 viviendas alquiladas y el de Donostia con 869. En esta comunidad autónoma, las administraciones públicas o empresas que dependen de ellas controlan

alrededor de 11.100 alojamientos, es decir casi el 15% de todos los alquileres. Aún así, no todas estas viviendas son de régimen protegido: por lo menos el 42 % de las viviendas municipales en alquiler son de régimen libre (Gobierno Vasco, 2022).

La promoción de vivienda protegida en alquiler ha crecido en las últimas dos décadas. En la CAV, el 18 % de la vivienda protegida edificada entre 2005 y 2019 se ha promovido en régimen de alquiler, por encima del promedio estatal, cubriendo el 2 % de los hogares (Etxebizitzako Behatokia, 2020a). Sin embargo, para los años 2005-2018 estamos hablando de 8.008 viviendas. Si consideramos que, según *Efectos de la crisis en los órganos judiciales*, entre 2013 y 2018, se han ejecutado 9.155 lanzamientos, podemos constatar que el parque público de vivienda no es capaz de absorber todos los desahucios. Aunque haya intención de ampliarlo, las medidas implementadas como la PVAA no parecen ser suficientes ni de lejos, y visto el contexto de crisis generalizada, no parece que la situación se revierta de forma sustancial.

La escasez de vivienda protegida en la CAV se hace aún más patente cuando consideramos el “derecho subjetivo a la vivienda”. En 2015, el Gobierno Vasco aprobó la Ley de Vivienda de la CAV<sup>41</sup>, en la cual se reconoce el derecho subjetivo a la vivienda, estipulando que las personas titulares del derecho podrán reclamar su cumplimiento ante los tribunales, y las administraciones públicas deberán satisfacer esta necesidad, bien con una vivienda o con una prestación económica. En octubre de 2023, el Gobierno Vasco ha ampliado los requisitos para acceder a dicho derecho. Si consideramos que a junio de 2023, 8.200 personas tenían reconocido dicho derecho, y que prevén ampliarlo a otras 10.000 personas, se hace aún más clara la insuficiencia de las viviendas públicas. Para sortear el problema de la vivienda, el Gobierno Vasco ha promovido distintas ayudas al alquiler. Sin embargo, los larguísimos criterios burocráticos para el acceso a las ayudas hacen difícil su consecución. Además, a través de los mecanismos de ayuda al alquiler para hacer respetar dicho

---

<sup>41</sup>Ley 3/2015.

derecho, el Gobierno Vasco se hace promotor de reformas útiles al beneficio privado y que salen más baratas para los presupuestos autonómicos: las ayudas al alquiler, lejos de beneficiar al inquilino u otorgarle mayor estabilidad, financian al propietario: cerca de 35.000 hogares –28 % de los hogares en alquiler– reciben algún tipo de ayuda o prestación para el pago del alquiler libre. De hecho, este tipo de ayudas sostienen los altos precios del alquiler, al asumir que las cuantías de las rentas son pagables, cuando una gran parte de la población no podría hacer frente a los gastos sin este tipo de ayudas.

## **2) CFN**

También en Navarra, siguiendo con los datos aportados por Civio (García, Torrecillas, Maqueda, 2023b), el Gobierno es el mayor de los caseros, con 1.102 viviendas alquiladas. En cualquier caso, la única otra entidad pública que consta como arrendadora de más de 50 viviendas es el Ayuntamiento de Pamplona-Iruña, con 60 viviendas alquiladas, aunque suponemos que no contabilizan al entramado de ONGs y asociaciones que mediante distintos convenios y fórmulas gestionan vivienda pública. Respecto a la CAV, Navarra presenta una tasa más baja de viviendas alquiladas por organismos públicos: mientras en la CAV son 0,5 por cada 100 habitantes, en Navarra son solo 0,17 (García, Torrecillas, Maqueda, 2023b).

Por otra parte, en Navarra la vivienda protegida en alquiler supone el 9,1 % del parque de viviendas protegidas; un peso relativo menor que en la CAV, aunque también cubre alrededor del 2 % de los hogares (Gobierno de Navarra, 2023a). Además, el plan *Navarra Social Housing* prevé construir, hasta el año 2026, unas 810 viviendas más para el parque público de alquiler, muchas de ellas mediante colaboración público-privada (Nasuvinsa, 2023). En cualquier caso, se debe tener en cuenta que la demanda de alquiler protegido es más del doble que hace una década: entre 2011-2022 creció de 5.720 solicitantes a 12.557 (Gobierno de Navarra, 2023a), y en diciembre de 2023 la cifra se situó en 15.054 (Gobierno de Navarra, 2023f). Está claro que estas cifras de demanda no se pueden cubrir en un medio plazo a la vista de la dimensión del parque público de vivienda en alquiler.

De forma similar a la CAV, las leyes sobre vivienda que atañen a la CFN también reconocen el “derecho subjetivo a la vivienda”, así como la opción de exigir a la Administración de la Comunidad Foral de Navarra la satisfacción del derecho, aunque apenas se contemplan mecanismos efectivos que apunten en esa dirección<sup>42</sup>. Uno de los pocos indicadores que el Gobierno de Navarra se atribuye a sí mismo para medir “la aplicación del derecho subjetivo a la vivienda” son las ayudas al alquiler –*DAVID* para las familias con bajos ingresos y *Emanzipa* para la juventud–, para las cuales son extensibles las apreciaciones realizadas sobre ayudas de este tipo en la CAV. En 2023 algo menos de 5.000 personas percibieron estas ayudas (Gobierno de Navarra, 2023b), una cifra relativamente baja en comparación con los más de 30.000 hogares en alquiler de la CFN, además del hecho de que, en el caso de *Emanzipa*, en una misma vivienda más de una persona puede percibir la ayuda, por lo que la cifra de hogares que perciben estas ayudas es más baja.

### **Vivienda social de miseria**

La función del estado burgués es garantizar el beneficio privado, por lo tanto, cuando se enfrenta al problema de la vivienda, debe gestionar la miseria de forma que la gestión de ésta garantice el beneficio privado. Las alternativas que el estado burgués propone, entre las cuales tenemos la vivienda social, son alternativas de miseria, que permiten que tanto agentes privados como públicos se enriquezcan de la construcción y gestión de estas viviendas “para pobres”. En este sentido, en la promoción y gestión del parque público, el estado se hace ejecutor de la vivienda de miseria:

- Las viviendas del parque público incluyen siempre algún tipo de pago, cuyo importe aumenta significativamente si consideramos los suministros, las cuotas de comunidad y las cuotas de garaje. De hecho, como sucede en el mercado libre, en el mercado regulado también aumentan los precios: entre 2020 y 2023, Nasuvinsa ha aumentado en más del 12 % el precio por m<sup>2</sup>

---

<sup>42</sup> Ley Foral 10/2010 y Ley Foral 20/2022.

de sus viviendas en alquiler, y sus ingresos anuales por el arrendamiento de esas casas han crecido en más del 30 % durante el mismo periodo<sup>43</sup>.

- Las viviendas del parque público, así como las diferentes ayudas al alquiler libre proporcionadas por las instituciones burguesas, están plagadas de criterios y trabas burocráticas, de forma que muchísimas personas quedan excluidas. Según la memoria de gestión de Alokabide para el año 2022 (Alokabide, 2023), en ese ejercicio las personas preceptoras de la ayuda *Gaztelagun* fueron 3.893, mientras se presentaron 5.560 nuevas solicitudes para la misma prestación. De las 1.667 que en 2022 aún no percibían la ayuda: 78 fueron inadmitidas, 78 inadmitidas, 866 desistidas, 429 denegatorias, 101 renunciadas, 105 revocadas, 30 expirado el plazo. Como podemos apreciar, en la mayoría de los casos estamos hablando o bien de incumplimiento de criterios burocráticos –no transparencia sobre la documentación a entregar, no transparencia sobre los plazos, etcétera– o bien de renunciadas por parte de las personas demandantes. De hecho, sobre todo en esta prestación de ayuda al alquiler para jóvenes, muchas personas no pueden acceder a una vivienda en alquiler sin este servicio y, frente a unos tiempos de resolución larguísima y unos requisitos imposibles, muchos jóvenes se ven obligados a renunciar a independizarse. En Navarra, los datos apuntan en la misma dirección: en el caso de la ayuda *Emanzipa*, en 2022 3.022 personas fueron preceptoras, mientras que hubo 1.789 solicitudes denegadas, además de 3.079 bajas y 2.690 caducadas; y en el caso de la ayuda DAVID hubo 1.844 familias preceptoras, 421 solicitudes denegadas, 971 bajas y 570 caducadas (Gobierno de Navarra, 2023).

---

<sup>43</sup> Respuesta a solicitud de información pública (Nasuvinsa, 2024).

- A menudo las condiciones de VPO y viviendas sociales son pésimas: pisos con dimensiones inadecuadas para las familias que lo habitan –hacinamiento–, falta de servicios básicos como la lavadora o espacio para tender la ropa, construcciones hechas con materiales baratos, ascensores que no funcionan, gran cantidad de casas sin calefacción durante meses (Etxebizitza Sindikatua, Kontseilu Sozialista Gasteiz, 2022), mantenimiento escaso de los espacios comunes (Kontseilu Sozialista Oarsoaldea, 2023), plagas (Corral, 2023), y muchas otras situaciones de este tipo.
- Condiciones contractuales inestables, sobre todo en los casos de los alojamientos dotacionales<sup>44</sup>. Además, la concesión de un alquiler en una VPO o vivienda social está subordinada estrictamente a los ingresos anuales de las familias: cuando se superan aunque sea por solo 20 € los umbrales estipulados, Alokabide rescinde el contrato. Con un mercado laboral cada vez más inestable y precario, donde puedes trabajar más un año sin que tu condición vital se haya modificado en lo más mínimo, podemos entender cómo los contratos de vivienda pública ponen más trabas que ayudas (Etxebizitza Sindikatua, Kontseilu Sozialista Gasteiz, 2022).
- Con la excusa de la falta de viviendas en alquiler, el Gobierno Vasco (Etxebide, 2018) y el Gobierno de Navarra (Nasuvinsa, 2018) han empezado a permitir la conversión en vivienda de lonjas/locales/bajeras en las plantas bajas, con las relativas pérdidas de calidad –falta de seguridad, falta de intimidad, etcétera–.
- En resumen, las instituciones burguesas solo pueden plantearse una posible solución al problema de la vivienda desde la perspectiva del aumento y la preservación de la ganancia. Por ello, la solución siempre pasa por invertir en aquellos sectores que resulten más rentables; como hemos visto, esto significa favorecer, con dinero público, la concentración de capitales

---

<sup>44</sup>Equipamientos públicos, que no están regulados por la LAU, por lo que existe una gran incertidumbre respecto a los contratos. El inquilino apenas dispone de derechos, más allá de permanecer en su hogar durante 5 años.

en sectores clave. En concreto, nos referimos, por un lado, a reactivar el sector de la construcción residencial, incentivando la construcción de “viviendas asequibles”. Y por otro lado, a mantener un sistema de vivienda social que siga generando beneficios, privatizando aquellas partes de la gestión y mantenimiento que sean más provechosas. En ambas opciones se da un detrimento de las condiciones de vida de los sectores más empobrecidos, ya que hablamos de viviendas con peores materiales, pésimas ubicaciones y un sinfín de criterios y trabas burocráticas, entre otras características.

Todos los partidos políticos incluyen en sus programas medidas relacionadas con la construcción de vivienda, es decir, todos coinciden en la intención de relanzar otro ciclo de construcción y especulación inmobiliaria. Son incapaces de plantear un balance racional de los recursos existentes y su reparto desigual, ya que no pueden escapar de la lógica irracional del capitalismo, que promueve la destrucción de ecosistemas y el gasto injustificado de recursos. Es, sobre esta base errónea, sobre la que nos conducen a un debate estéril en torno al número de viviendas que haría falta construir, para solventar lo que ellos consideran que es únicamente un problema de oferta. En este falso debate del “¿quién da más?”, gana quién más construcciones proponga. Pero, como hemos analizado a través de los datos, incluso si las mejores previsiones se cumplieran con una nueva “fiebre del ladrillo”, no se solventarían las necesidades de vivienda, ni siquiera a un nivel meramente cuantitativo.

# 5. Conclusiones

La crisis capitalista empuja a la burguesía a buscar formas rentistas de aumentar la ganancia, entre las cuales se encuentra el expolio de la clase trabajadora mediante el aumento del precio de la vivienda. Esto supone la readequación de todo el mercado inmobiliario residencial, especialmente de su parte dirigida al alquiler. Es en este contexto que florece la colaboración público-privada en la llamada vivienda asequible incentivada, con la finalidad de absorber esa parte de demanda que no puede ser satisfecha de forma estable en el mercado libre. Mediante este mecanismo, el estado burgués busca formas de proporcionar una modalidad que pueda disciplinar a los pobres mediante la vivienda social de miseria, al tiempo que fomenta la ganancia de la burguesía a través de la construcción y gestión de esas viviendas. Sin embargo, la ampliación del parque de vivienda protegida y en alquiler asequible es una tarea que no se puede llevar a cabo en un espacio de tiempo reducido, y que presumiblemente tardará mínimo una década. Para que nos hagamos una idea, en el documento Pacto Social por la Vivienda 2022-2036 (Gobierno Vasco, 2022), el Gobierno Vasco pretende acometer esta tarea en un plazo de 14 años. Aun así, estas iniciativas del estado burgués son insuficientes para absorber la pobreza residencial: con toda probabilidad, los desahucios seguirán aumentando en los próximos años, sobre todo si consideramos la bolsa de lanzamientos acumulados aún por ejecutar.

En este contexto se está produciendo una readequación de las formas de expulsión del proletariado de la vivienda. Los desahucios judiciales van perdiendo centralidad como resultado de una serie de factores interconectados: En primer lugar, la lentitud estructural del aparato judicial del estado burgués y el colapso que lleva arrastrando. En segundo lugar, el incremento numérico de las demandas de desahucio, por el agravamiento de los problemas de acceso a la vivienda —ya no exclusiva de los más pobres, sino problema compartido también por la clase media en descomposición—, el aumento de los impagos y la escalada de los desahucios. En tercer y último lugar, aumentan los desahucios extrajudiciales y los invisibles, debido, por un lado, a la inestabilidad e indefensión del proletariado y por otro lado, a la impunidad de los propietarios a nivel económico, policial-judicial y cultural: ellos pueden fijar precios y

establecer las condiciones de los contratos, y el derecho de propiedad prima sobre todos los demás derechos. En este proceso se remodela culturalmente la idea del desahucio, que vuelve en su forma clase-medianista de conflicto entre el propietario legítimo y los impagos de los pobres. Así, se utilizan constantemente argumentos morales para justificar los desahucios: no pagaba, el propietario es simpático, renunció a una alternativa, no ha acudido a los Servicios Sociales, etcétera. En beneficio de los intereses de los grandes capitales, la cuestión de los desahucios se ha ido desplazando al eje “clase media vs. gente pobre”, con una notable permisividad social y ocultando la raíz del problema.

Las políticas socialdemócratas de contención –ejemplificadas, en parte, por el llamado “Escudo Social”– no revierten, ni tan siquiera aplazan estos fenómenos: el aumento del beneficio capitalista, la extensión de la vivienda de miseria, la impunidad de los propietarios, la consolidación de un marco cultural y jurídico crecientemente antiproletario, y muchos otros. Todo ello ocurre no solo a pesar de la socialdemocracia, sino gracias a ella. En lo que respecta al fenómeno de los desahucios, a lo largo del texto hemos podido comprobar que la moratoria es una medida cuya función principal es aplazar en el tiempo una de las consecuencias más llamativas del proceso de proletarianización, pero que en ningún caso pretende revertir sus causas. Por lo tanto, señalamos una doble insuficiencia, una relativa a su efectividad como reforma y otra derivada de su función estructural. Respecto a lo primero, la moratoria no ha prohibido los desahucios, ni ha impedido que más del 70 % de los desahucios judiciales se ejecuten de igual manera. Su efectividad es muchísimo menor si tenemos en cuenta el creciente número de desahucios extrajudiciales e invisibles.

Respecto a lo segundo, la moratoria no ha revertido ni está aplazando el proceso de empobrecimiento general. Muestra de ello es que el número de denuncias interpuestas siga en cifras muy superiores a las del año 2008. Esto está directamente relacionado con el aumento de los impagos, derivado del contexto de proletarianización descrito en este documento a través de múltiples indicadores. Toda iniciativa política, en el marco de la política burguesa, está subordinada a la

dinámica que la hace funcionar; a la ganancia capitalista. No existe separación entre el proceso de empobrecimiento de amplias capas de la población y la acumulación de beneficio, ambos son parte del mismo momento, y las reformas en el ámbito de la vivienda deben acompañarlo. No existe ninguna medida burguesa que pueda solventar las causas del empobrecimiento sin atentar contra la ganancia capitalista y por lo tanto, no existe medida burguesa que pueda acabar con los desahucios. La función principal de la moratoria, por consiguiente, es regular el potencial conflicto social que desencadenaría la expulsión forzosa de semejante cantidad de familias. Se trata de una función política, de disciplinamiento, de legitimación del orden político burgués y de paso, de promoción de algunos partidos socialdemócratas como aliados de la clase trabajadora.

Es nuestro deber sacar a la superficie la dinámica subyacente –el paulatino desplazamiento del proletariado y de la clase media en vías de proletarización hacia un mercado de vivienda de miseria, como correlato concreto de un proceso de empobrecimiento general– señalar los responsables de un proceso que se nos presenta como natural e inevitable, y acallar todo canto de sirena que pretenda convencernos de que una solución parcial es posible dentro del marco de relaciones sociales actual. Pero, además, debemos actualizar los conceptos y mecanismos de lucha de los que el movimiento por la vivienda se ha dotado en el ciclo anterior; no nos sirven, bien porque no abarcan las dimensiones del conflicto en torno a los desahucios tal y como se desarrolla en la actualidad, bien porque responden a esquemas políticos que desplazan al proletariado como sujeto independiente.

## 6. Bibliografía

## Bases de datos

**Banco de España.** *Tabla de los tipos de referencia oficiales del mercado hipotecario* [Fichero de datos]. [https://clientebancario.bde.es/pcb/es/menu-horizontal/productosservici/relacionados/tiposinteres/guia-textual/tiposinteresrefe/tabla\\_tipos\\_referencia\\_oficiales\\_mercado\\_hipotecario.html?anyo=d293dd0fb7626810VgnVCM10000083f614acRCRD#comboAnios](https://clientebancario.bde.es/pcb/es/menu-horizontal/productosservici/relacionados/tiposinteres/guia-textual/tiposinteresrefe/tabla_tipos_referencia_oficiales_mercado_hipotecario.html?anyo=d293dd0fb7626810VgnVCM10000083f614acRCRD#comboAnios)

**CGPJ.** *Base de datos de la estadística judicial (PC-AXIS)* [Fichero de datos]. <https://www6.poderjudicial.es/PxWeb2022v1/pxweb/es/10.-Juzgados%20de%20Primera%20Instancia%20e%20Instruccion%20de%20Primer%20Grado>

**CGPJ.** *Efecto de la crisis en los órganos judiciales* [Fichero de datos]. <https://www.poderjudicial.es/cgpj/es/Temas/Estadistica-Judicial/Estudios-e-Informes/Efecto-de-la-Crisis-en-los-organos-judiciales/>

**CGPJ.** *Población por partidos judiciales y municipios* [Fichero de datos]. <https://www.poderjudicial.es/cgpj/es/Temas/Estadistica-Judicial/Estudios-e-Informes/Poblacion-por-Partidos-Judiciales-y-municipios/>

**CGPJ.** *Resoluciones dictadas en procedimientos sobre arrendamientos urbanos* [Fichero de datos]. [https://www.poderjudicial.es/portal/site/cgpj/menuitem.52faf2c47434aea9ace1b3d7c684caa0/vgnnextoid=89f7f0e88723a710VgnVCM1000004648ac0aRCRD&vgnextfmt=default&vgnextlocale=ca&lang\\_chosen=ca](https://www.poderjudicial.es/portal/site/cgpj/menuitem.52faf2c47434aea9ace1b3d7c684caa0/vgnnextoid=89f7f0e88723a710VgnVCM1000004648ac0aRCRD&vgnextfmt=default&vgnextlocale=ca&lang_chosen=ca)

**Eurostat.** *Living conditions in Europe - housing* [Fichero de datos]. [https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Living\\_conditions\\_in\\_Europe\\_-\\_housing](https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Living_conditions_in_Europe_-_housing)

**Eurostat. *Migrant integration statistics*** [Fichero de datos]. <https://ec.europa.eu/eurostat/web/products-statistical-books/-/ks-06-20-184>

**Eurostat. *Young people – housing conditions*** [Fichero de datos]. [https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Young\\_people\\_-\\_housing\\_conditions](https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Young_people_-_housing_conditions)

**Eustat. *Viviendas familiares principales de la C.A. de Euskadi por ámbitos territoriales según régimen de tenencia*** [Fichero de datos]. [https://www.eustat.eus/elementos/ele0015700/viviendas-familiares-principales-de-la-ca-de-euskadi-por-ambitos-territoriales-segun-regimen-de-tenencia/tbl0015706\\_c.html](https://www.eustat.eus/elementos/ele0015700/viviendas-familiares-principales-de-la-ca-de-euskadi-por-ambitos-territoriales-segun-regimen-de-tenencia/tbl0015706_c.html)

**Instituto Nacional de Estadística. *Atlas de distribución de renta de los hogares*** [Fichero de datos]. [https://www.ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica\\_C&cid=1254736177088&menu=resultados&idp=1254735976608](https://www.ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica_C&cid=1254736177088&menu=resultados&idp=1254735976608)

**Instituto Nacional de Estadística. *Censos de Población y Viviendas*** [Fichero de datos]. [https://www.ine.es/dyngs/INEbase/operacion.htm?c=Estadistica\\_C&cid=1254736176992&menu=resultados&idp=1254735572981#!tabs-1254736195813](https://www.ine.es/dyngs/INEbase/operacion.htm?c=Estadistica_C&cid=1254736176992&menu=resultados&idp=1254735572981#!tabs-1254736195813)

**Instituto Nacional de Estadística. *Encuesta de Características Esenciales de la Población y las Viviendas*** [Fichero de datos]. [https://www.ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica\\_C&cid=1254736177092&menu=ultiDatos&idp=1254735572981](https://www.ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica_C&cid=1254736177092&menu=ultiDatos&idp=1254735572981)

**Instituto Nacional de Estadística. *Encuesta de Condiciones de Vida*** [Fichero de datos]. [https://www.ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica\\_C&cid=1254736176807&menu=resultados&secc=1254736194824&idp=1254735976608](https://www.ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica_C&cid=1254736176807&menu=resultados&secc=1254736194824&idp=1254735976608)

**Instituto Nacional de Estadística. *Encuesta de Presupuestos Familiares*** [Fichero de datos]. <https://www.ine.es/jaxiT3/Tabla.htm?t=24900&L=0>

**Instituto Nacional de Estadística.** *Encuesta sobre las personas sin hogar* [Fichero de datos]. <https://www.ine.es/dynt3/inebase/es/index.htm?padre=1869>

**Instituto Nacional de Estadística.** *Estadística de condenados: Adultos* [Fichero de datos]. [https://www.ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica\\_C&cid=1254736176793&menu=resultados&idp=1254735573206](https://www.ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica_C&cid=1254736176793&menu=resultados&idp=1254735573206)

**Instituto Nacional de Estadística.** *Estadística de hipotecas* [Fichero de datos]. [https://www.ine.es/dyngs/INEbase/operacion.htm?c=Estadistica\\_C&cid=1254736170236&menu=resultados&idp=1254735576606#!tabs-1254736158259](https://www.ine.es/dyngs/INEbase/operacion.htm?c=Estadistica_C&cid=1254736170236&menu=resultados&idp=1254735576606#!tabs-1254736158259)

**Instituto Nacional de Estadística.** *Estadística de Litigios en Arrendamientos Urbanos* [Fichero de datos]. [https://www.ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica\\_C&cid=1254736176796&menu=ultiDatos&idp=1254735573206](https://www.ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica_C&cid=1254736176796&menu=ultiDatos&idp=1254735573206)

**Instituto Nacional de Estadística.** *Estadística sobre ejecuciones hipotecarias* [Fichero de datos]. [https://www.ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica\\_C&cid=1254736176993&menu=resultados&idp=1254735576757](https://www.ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica_C&cid=1254736176993&menu=resultados&idp=1254735576757)

**Instituto Nacional de Estadística.** *Indicadores de Calidad de Vida*. [Fichero de datos] [https://www.ine.es/ss/Satellite?L=es\\_ES&c=INEPublicacion\\_C&cid=1259937499084&p=1254735110672&pagename=ProductosYServicios%2FPYSLayou&param1=PYSDetalleGratuitas](https://www.ine.es/ss/Satellite?L=es_ES&c=INEPublicacion_C&cid=1259937499084&p=1254735110672&pagename=ProductosYServicios%2FPYSLayou&param1=PYSDetalleGratuitas)

**Instituto Nacional de Estadística.** *Estadística del padrón continuo* [Fichero de datos]. [https://www.ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica\\_C&cid=1254736177012&menu=resultados&idp=1254734710990#!tabs-1254736195461](https://www.ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica_C&cid=1254736177012&menu=resultados&idp=1254734710990#!tabs-1254736195461)

**Instituto Nacional de Estadística.** *Proyecciones de hogares 2022-2037* [Fichero de datos]. <https://www.ine.es/jaxiT3/Tabla.htm?t=54562>

Lo que la moratoria de los desahucios esconde

**Instituto Nacional de Estadística.** *Viviendas turísticas en España. Estadística experimental* [Fichero de datos]. [https://www.ine.es/experimental/viv\\_turistica/experimental\\_viv\\_turistica.htm](https://www.ine.es/experimental/viv_turistica/experimental_viv_turistica.htm)

**Institut national de la statistique et des études économiques.** *Intercommunalité-Métropole de CA du Pays Basque (200067106)*. [Fichero de datos]. <https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=EPCI-200067106>

**Nastat.** *Parque de viviendas de Navarra* [Fichero de datos]. [https://nastat.navarra.es/eu/tablas\\_powerbi/-/tag/parque-viviendas](https://nastat.navarra.es/eu/tablas_powerbi/-/tag/parque-viviendas)

## Informes oficiales

**Alokabide (2023).** *Memoria de gestión 2022*. [https://www.alokabide.euskadi.eus/contenidos/informacion/aa10\\_aloka\\_transparencia/es\\_def/documentos/informacion/2022/INFORME\\_ALOKABI-DE\\_2022.pdf](https://www.alokabide.euskadi.eus/contenidos/informacion/aa10_aloka_transparencia/es_def/documentos/informacion/2022/INFORME_ALOKABI-DE_2022.pdf)

**Ayuntamiento de Pamplona (2022).** *Diagnóstico sobre las necesidades de vivienda en Pamplona*. <https://www.pamplona.es/sites/default/files/2022-11/diagostico-de-viviendainforme-de-resultados.pdf>

**Banco de España (2023a).** *Informe de la situación financiera de los hogares y las empresas*. [https://www.bde.es/f/webbe/SES/Secciones/Publicaciones/Informesituacionfinancierafamiliasyempresas/2023/S1/Fich/SituacionFinanciera\\_012023.pdf](https://www.bde.es/f/webbe/SES/Secciones/Publicaciones/Informesituacionfinancierafamiliasyempresas/2023/S1/Fich/SituacionFinanciera_012023.pdf)

**Banco de España (2023b).** *El desajuste entre la oferta y la demanda de vivienda, y su relación con los precios*. <https://www.bde.es/f/webbde/SES/Secciones/Publicaciones/InformesBoletinesRevistas/BoletinEconomico/23/T2/Fich/be2302-art09.pdf>

**Banco de España (2023c).** *1.5 INDICADORES DEL MERCADO INMOBILIARIO. En Síntesis de indicadores.* <https://www.bde.es/webbe/es/estadisticas/otras-clasificaciones/publicaciones/sintesis-indicadores/capitulo-1.html>

**Comisión Europea (2016).** *Pilot project - Promoting protection of the right to housing - Homelessness prevention in the context of evictions.* <https://op.europa.eu/en/publication-detail/-/publication/0c16776d-1e4e-11e6-ba9a-01aa75ed71a1/language-en>

**Comisión Nacional de Mercados y Transparencia (2022).** *Informe de supervisión de los mercados minoristas de gas y electricidad. Año 2020 y avance sobre la situación de crisis energética actual.* CNMC. <https://www.cnmc.es/expedientes/isde02721>

**Comisión Nacional de Mercados y Transparencia (2023).** *Informe de supervisión de los mercados minoristas de gas y electricidad. Año 2021 y avance 2022.* CNMC. <https://www.cnmc.es/expedientes/isde02722>

**Etxebizitzako Behatokia (2020a, agosto).** *Las necesidades de viviendas de los hogares vascos según la encuesta de necesidades y demanda de vivienda del Gobierno Vasco de 2019.* Euskadi.eus. [https://www.etxebide.euskadi.eus/contenidos/informacion/ovv\\_endv2019/es\\_def/adjuntos/ENDV-2019-rhb.pdf](https://www.etxebide.euskadi.eus/contenidos/informacion/ovv_endv2019/es_def/adjuntos/ENDV-2019-rhb.pdf)

**Etxebizitzako Behatokia (2020b, diciembre).** *La vivienda protegida en Euskadi en el contexto estatal.* Euskadi.eus. [https://www.etxebide.euskadi.eus/contenidos/informacion/ovv\\_vp/es\\_ovv\\_admin/adjuntos/vp.pdf](https://www.etxebide.euskadi.eus/contenidos/informacion/ovv_vp/es_ovv_admin/adjuntos/vp.pdf)

**Etxebizitzako Behatokia (2021).** *La rentabilidad de la inversión en vivienda en Euskadi.* Euskadi.eus. [https://www.euskadi.eus/contenidos/documentacion/ovv\\_rent\\_inv/es\\_def/adjuntos/rentabilidad\\_inversiones\\_es.pdf](https://www.euskadi.eus/contenidos/documentacion/ovv_rent_inv/es_def/adjuntos/rentabilidad_inversiones_es.pdf)

**Etxebizitzako Behatokia (2023).** *Comparativa de la situación de las personas y familias que demandan vivienda protegida en alquiler y compra en Etxebide.* Etxebide.euskadi.eus.[https://www.etxebide.euskadi.eus/contenidos/informacion/ovv\\_compra\\_alquiler\\_2023/es\\_ovv\\_ana/adjuntos/alquiler\\_compra\\_2023.pdf](https://www.etxebide.euskadi.eus/contenidos/informacion/ovv_compra_alquiler_2023/es_ovv_ana/adjuntos/alquiler_compra_2023.pdf)

**Gobierno de Navarra (2023a).** *Informe sobre la vivienda en Navarra 2022.* [https://www.navarra.es/home\\_es/Temas/Vivienda/Ciudadanos/Actualidad/INFORME+SOBRE+LA+VIVIENDA+EN+NAVARRA+2022.htm](https://www.navarra.es/home_es/Temas/Vivienda/Ciudadanos/Actualidad/INFORME+SOBRE+LA+VIVIENDA+EN+NAVARRA+2022.htm)

**Gobierno Vasco (2022).** *Informe anual de 2022 sobre el parque municipal de vivienda en alquiler.* <https://www.etxebide.euskadi.eus/documentacion/2022/informe-anual-de-2022-sobre-el-parque-municipal-de-vivienda-de-alquiler/x39-ovse01/es/>

**Organización de las Naciones Unidas (2007).** *Global Report on Human Settlements 2007: Enhancing Urban Safety and Security.* [https://www.preventionweb.net/files/2585\\_2432alt1.pdf](https://www.preventionweb.net/files/2585_2432alt1.pdf)

## Bibliografía

**Agudo, J.C.** (09 junio 2023). *Desahucios invisibles: se triplica la movilidad metropolitana por los elevados precios de la vivienda.* Catalunya Plural. <https://catalunyaplural.cat/es/desahucios-invisibles-se-triplica-la-movilidad-metropolitana-por-los-elevados-precios-de-la-vivienda/>

**Ahotsa** (18 diciembre 2023). *Aterpetxeak “egiazko alternatiba” ez direla eta kalitatezko etxebizitzak aldarrikatu ditu Etxebizitza Sindikatuak.* Ahotsa.info. <https://ahotsa.info/edukia/aterpetxeak-egiazko-alternatiba-ez-direla-eta-kalitatezko-etxebizitzak-al-darrikatu-ditu-etxebizitza-sindikatuak>

**Alarcos, A.P.** (18 abril 2023). *Casi el 60 % de las viviendas se compran a tocateja*. Idealista. <https://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2023/04/18/805438-casi-el-60-de-las-vivien-das-se-compran-a-tocateja>

**Alda** (2023). *Congés pour vente: l'épée de Damoclès. Salmentarako kanporatzeak: gure etxebizitzak arriskuan!* Alda. <https://www.alda.eus/wp-content/uploads/2023/03/DP-Conges-pour-vente-ebook.pdf>

**Alokabide** (2023a). *Tipología de alquileres*. Etxebide.euskadi.eus. <https://www.etxebide.euskadi.eus/alquiler-vivienda/x39-contgen/es/>

**Aranda, J. L.** (17 febrero 2022). *El Gobierno extenderá la suspensión de desahucios por la covid hasta octubre*. El País. <https://elpais.com/economia/2022-02-17/el-gobierno-extendera-la-suspension-de-desahucios-por-la-covid-hasta-octubre.html>

**Aranda, J. L.** (26 diciembre 2023). *El Gobierno prorrogará las medidas antidesahucio durante todo 2024*. El País. <https://elpais.com/economia/2023-12-26/el-gobierno-prorrogara-las-medidas-antidesahucio-durante-todo-2024.html>

**Arteka** (2021). *La defensa extrajudicial de la propiedad privada*. Arteka 14, 66-73. <https://gedar.eus/es/arteka/jabetza-pribatuaren-defentsa-estrajudiziala>

**Asval** (03 octubre 2023). *La falta de oferta de vivienda es el principal factor que impide a los jóvenes emanciparse*. Asval. <https://www.asval.com/la-falta-de-oferta-de-vivienda-es-el-principal-factor-que-impide-a-los-jovenes-emanciparse-2/>

**Berhokoirigoin, J.** (14 noviembre 2021). *Hautetsien interpelazioa eta protesten biderketa dakarzki arazoaren larriagotzeak*. Argia 2754, 24-29. [https://www.argia.eus/astekaria/docs/2754/azala/2754\\_argia.pdf](https://www.argia.eus/astekaria/docs/2754/azala/2754_argia.pdf)

**Castillo, J.** (2023). *Territorio turístico: de vivir de ello a morir de éxito*. Arteka 41, 32-45.

**Carmona, P.** (2022). *La democracia de propietarios. Fondos de inversión, rentismo popular y la lucha por la vivienda*. Traficantes de Sueños.

**Carmona, P.** (2023). *Caseros, ricos y famosos*. El Salto Diario. <https://www.elsaltodiario.com/vivienda/caseros-ricos-famosos-nueva-ministra-rodriguez>

**Casado, L. y Appel, A.** (2023). *Sobre los límites y retos de la lucha por la vivienda*. *Arteka* 42, 22-43.

**CMM** (15 septiembre 2019). "Desahucios invisibles": subidas de hasta el 60% en alquileres. *CMM Media*. <https://www.cmmedia.es/noticias/espana/desahucios-invisibles-subidas-60-alquileres.html>

**Colectivo Ioé** (2018). *Derecho a la vivienda y negocio inmobiliario: 1,7 millones de desahucios*. Colectivo Ioé Intervención Sociológica. [https://www.colectivoioe.org/index.php/publicaciones\\_articulos/show/id/204](https://www.colectivoioe.org/index.php/publicaciones_articulos/show/id/204)

**Corral, B.** (28 enero 2023). "Solo pedimos más seguridad en nuestro portal". *Gasteiz Hoy*. <https://www.gasteizhoy.com/seguridad-portal-vivienda-alokabide/>

**Domaika, E.** (28 septiembre 2023). *Los 'okupas' no podrán cobrar la RGI y otros cambios del nuevo reglamento*. *Cadena SER*. <https://cadenaser.com/euskadi/2023/09/28/los-okupas-no-podran-cobrar-la-rgi-y-otros-cambios-del-nuevo-reglamento-ser-vitoria/>

**EH Bildu** (26 diciembre 2023). *EH Bildu acuerda con el Gobierno español prohibir los desahucios de personas vulnerables hasta 2025*. <https://ehbildu.eus/es/noticias/eh-bildu-acuerda-con-el-gobierno-espanol-prohibir-los-desahucios-de-personas-vulnerables-hasta-2025>

**Engels, F.** (1887). *Contribución al problema de la vivienda*. *Marxists.org*. <https://www.marxists.org/espanol/m-e/1870s/vivienda/index.htm>

**Erraki** [**@Errakibabes**] (20 octubre 2022). *Premia de Dalt-eko udalak Desokuparen zerbitzuak kontratatu ditu*. Twitter. <https://twitter.com/Errakibabes/status/1583086746715115521>

**Erraki** [**@ErrakiBabes**] (9 julio 2023). *AUKERAK GILTZAPEAN, okupazioaren kontrako ofentsiban sakontzen* [Documental]. YouTube. [https://www.youtube.com/watch?v=b\\_T3Y-gp5qk](https://www.youtube.com/watch?v=b_T3Y-gp5qk)

**Erremundegi, E.** (01 abril 2023). *Etxebizitza, larrialdian*. Berria. [https://www.berria.eus/euskal-herria/etxebizitza-larrialdian\\_1333021\\_102.html](https://www.berria.eus/euskal-herria/etxebizitza-larrialdian_1333021_102.html)

**Escartín, J.** (04 junio 2023). *Las inmobiliarias siguen exigiendo honorarios a los inquilinos: “O pagas o te quedas sin piso”*. Huffpost. <https://www.huffingtonpost.es/politica/inmobiliarias-siguen-exigiendo-honorarios-inquilinos-pagas-te-quedas-piso.html>

**Etxebide** (25 abril 2018). *El Departamento de Vivienda convertirá locales vacíos en viviendas de alquiler social* [Nota de prensa]. <https://www.irekia.euskadi.eus/es/news/45480-departamento-vivienda-convertira-locales-vacios-viviendas-alquiler-social>

**Etxebizitza Sindikatua – Kontseilu Sozialista Gasteiz** (2022). *Miseria kudeatzen. Alokabide: vivienda social antiproletaria* [Documental].

**Europa Press** [**@europapress**] (22 noviembre 2020). *Sánchez no descarta ampliar la prohibición de los desahucios* [Vídeo]. YouTube. <https://www.youtube.com/watch?v=71kmgTnA7Ww>

**Euskal Herriko Etxebizitza Sindikatu Sozialista** (2023). *Propuesta política para la lucha por la vivienda*. <https://gedar.eus/pdf/etxebizitzaSindikatu/PropuestaPolitica.pdf>

**Euskal Herriko Kontseilu Sozialista, EHKS** (2023). *Nueva estrategia socialista. Bases estratégicas para la recomposición internacional del comunismo*. <https://gedar.eus/pdf/ehks/nuevaEstrategiaSocialista.pdf>

**Euskal Hirigune Elkargoa** (05 marzo 2022). *Meublés de tourisme: un nouveau règlement pour favoriser le logement à l'année. Pays Basque - Euskal Herria*. <https://www.communauté-paysbasque.fr/eu/a-la-une/actualite/meubles-de-tourisme-un-nouveau-reglement-pour-favoriser-le-logement-a-lannee>

**Fernández, A.** (09 junio 2023). *Cambiar de piso por una subida del alquiler es una forma de desahucio invisible*. Ethic. <https://ethic.es/2023/06/entrevista-sergio-c-fanjul/>

**FOESSA** (2019). *Informe sobre exclusión y desarrollo social en Navarra*. Foessa. <https://www.foessa.es/main-files/uploads/sites/16/2019/10/NAVARRA-VIII-Informe-FOESSA.pdf>

**FOESSA** (2023). *Ingresos y gastos: una ecuación que condiciona nuestra calidad de vida*. Cáritas. <https://www.caritas.es/producto/ingresos-y-gastos-una-ecuacion-que-condiciona-nuestra-calidad-de-vida/>

**Fotocasa, Infojobs** (2023, mayo). *2022: Análisis relación entre Salarios y Vivienda en España* [Nota de prensa]. <https://s36300.pcdn.co/wp-content/uploads/2023/05/En-10-anos-los-salarios-han-crecido-un-34-mientras-que-el-precio-del-alquiler-se-ha-incrementado-un-514-segun-InfoJobs-y-Fotocasa.pdf>

**Fundación Alquiler Seguro** (2022). *España 2022. Estudio sobre morosidad en arrendamientos urbanos*. <https://fundacionalquilerseguro.org/wp-content/uploads/2022/10/Estudio-Morosidad.pdf>

**García, T., Torrecillas, C. y Maqueda, A.** (2023a, 19 septiembre). *Quince de cada cien viviendas alquiladas en País Vasco son de titularidad pública*. Civio. <https://civio.es/2023/09/19/15-de-cada-cien-viviendas-alquiladas-en-pais-vasco-son-de-titularidad-publica/>

**García, T., Torrecillas, C. y Maqueda, A.** (2023b, 26 octubre). *Once grupos empresariales acaparan dos de cada diez viviendas alquiladas en Navarra*. Civio. <https://civio.es/2023/10/26/once-grupos-empresariales-acaparan-dos-de-cada-10-viviendas-alquiladas-en-navarra/>

**Gedar** (08 junio 2022). *Munduko 37 estatutan gutxienez hiru milioi etxegabetze izaten dira urtean, alokairuak ordaindu ezinaren ondorioz*. Gedar Langile Kazeta. <https://gedar.eus/aktualitatea/munduko-37-estatutan-gutxienez-hiru-milioi-etxegabetze-izaten-dira-urtean-alokairuak-ordaindu-ezinaren-ondorioz/>

**Gedar** (2023a, 12 enero). *Zigor Kodearen erreforma indarrean da Espainiako Estatuan*. Gedar Langile Kazeta. <https://gedar.eus/aktualitatea/zigor-kodearen-erreforma-indarrean-da-espainiako-estatuan/>

**Gedar** (2023b, 27 abril). *Etxebizitza Legea dela-eta, adierazpen bateratu bat argitaratu dute etxebizitzaren arloan lanean ari diren hainbat sindikatuk eta kolektibok*. Gedar Langile Kazeta. <https://gedar.eus/aktualitatea/etxebizitza-legea-dela-eta-adierazpen-bateratu-bat-argitaratu-dute-etxebizitzaren-arloan-lanean-ari-diren-hainbat-sindikatuak-eta-kolektibok/>

**Gedar** (2023, 26 septiembre). *Desokupazio-enpresa bat Gasteizko familia bat etxegabetu nahian ari da*. Gedar Langile Kazeta. <https://gedar.eus/aktualitatea/desokupazio-enpresa-bat-gasteizko-familia-bat-etxegabetu-nahian-ari-da/>

**Gedar** (2023, 23 octubre). *Balkanguard desokupazio-enpresa familia bat etxegabetu nahian ari da Lizarran*. Gedar Langile Kazeta. <https://gedar.eus/aktualitatea/balkanguard-desokupazio-enpresa-familia-bat-etxegabetu-nahian-ari-da-lizarran/>

**Gedar** (2023, 27 octubre). *Iruñeko Udalak ere etxegabetzen duela salatu du Etxebizitza Sindikatuak*. Gedar Langile Kazeta. <https://gedar.eus/aktualitatea/iruneko-udalak-ere-etxegabetzen-duela-salatu-du-etxebizitza-sindikatuak/>

**Gedar** (2023, 16 noviembre). *Hustu egin dute Iruñeko Etxebizitza Bloke Sozialista*. Gedar Langile Kazeta. <https://gedar.eus/aktualitatea/hustu-egin-dute-iruneko-etxebizitza-bloke-sozialista/>

**Gedar** (2023, 17 noviembre). *Logela alokairuen prezioa %66,2 igo da 2015etik Espainiako Estatuan*. Gedar Langile Kazeta. <https://gedar.eus/aktualitatea/logela-alokairuen-prezioa-66-2-igo-da-2015etik-espainiako-estatuan/>

**Gedar** (2023, 28 noviembre). *Servi-Okupas desokupazio-enpresa etxegabetze bat gauzatu nahian ari da Bilbon*. Gedar Langile Kazeta. <https://gedar.eus/aktualitatea/servi-okupa-desokupazio-enpresa-etxegabetze-bat-gauzatu-nahian-ari-da-bilbon/>

**Gedar** (2023, 05 diciembre). *DBE berriak kanpo uzten ditu pertsona pobretuenak, Euskal Herriko Etxebizitza Sindikatu Sozialistak salatu duenez*. Gedar Langile Kazeta. <https://gedar.eus/es/aktualitatea/dbe-berriak-kanpo-uzten-ditu-pertsona-pobretuenak-euskal-herriko-etxebizitza-sindikatu-sozialistak-salatu-duenez/>

**Gedar** (04 enero 2024). *Etxe-agentzien %72,5 pertsona migratuekiko diskriminatzaileak dira Espainiako Estatuan*. Gedar Langile Kazeta. <https://gedar.eus/aktualitatea/etxe-agentzien-72-5-pertsona-migratuekiko-diskriminatzaileak-dira-espainiako-estatuan/>

**GESTHA** (2023). *Los “trucos” de Hacienda para rastrear y encontrar los alquileres que no se declaran*. GESTHA. Sindicato de Técnicos del Ministerio de Hacienda. <https://www.gestha.es/index.php?seccion=actualidad&num=1405>

**Gil, I.** (19 octubre de 2021). *El Gobierno prorrogará la suspensión de desahucios hasta tramitar la ley de vivienda*. El Confidencial. [https://www.elconfidencial.com/espana/2021-10-19/gobierno-suspension-desahucios-ley-vivienda\\_3309258/](https://www.elconfidencial.com/espana/2021-10-19/gobierno-suspension-desahucios-ley-vivienda_3309258/)

**Gobierno de Navarra** (2019). *Plan de vivienda de Navarra 2018-2028*. [https://gobiernoabierto.navarra.es/sites/default/files/plan\\_vivienda\\_navarra\\_2018-2028.pdf](https://gobiernoabierto.navarra.es/sites/default/files/plan_vivienda_navarra_2018-2028.pdf)

**Gobierno de Navarra** (2023b, 03 enero). *Resultados de las ayudas Emanzipa y DAVID*. <https://www.navarra.es/NR/rdonlyres/B85F5155-067B-4E40-95DA-81EF9A016B4E/483866/2022RESULTADOSDERECHOSUBJETIVOALAVIVIENDAocx.pdf>

**Gobierno de Navarra** (2023c, 24 octubre). *La vicepresidenta Alfaro subraya en Madrid la importancia de fomentar la colaboración público-privada para ampliar el parque de vivienda asequible.* <https://www.navarra.es/es/-/nota-prensa/la-vicepresidenta-alfaro-subraya-en-madrid-la-importancia-de-fomentar-la-colaboracion-publico-privada-para-ampliar-el-parque-de-vivienda-asequible?pageBackId=363032&back=true>

**Gobierno de Navarra** (2023d, 08 noviembre). *El Gobierno de Navarra incrementa el precio a pagar a las personas propietarias que cedan su vivienda a la Bolsa de Alquiler de Nasuvinsa.* <https://www.navarra.es/es/-/nota-prensa/el-gobierno-de-navarra-incrementa-el-precio-a-pagar-las-personas-propietarias-que-cedan-su-vivienda-a-la-bolsa-de-alquiler-de-nasuvinsa?pageBackId=363032&back=true>

**Gobierno de Navarra** (2023e, 11 diciembre). *Datos del censo de solicitantes de vivienda protegida a 1 de diciembre de 2023.* [https://www.navarra.es/home\\_es/Temas/Vivienda/Ciudadanos/Actualidad/Datos+del+censo+de+solicitantes+de+vivienda+protegida+a+1+de+diciembre+de+2023.htm](https://www.navarra.es/home_es/Temas/Vivienda/Ciudadanos/Actualidad/Datos+del+censo+de+solicitantes+de+vivienda+protegida+a+1+de+diciembre+de+2023.htm)

**Gobierno de Navarra** (2023f, 20 diciembre). *El Gobierno de Navarra financiará con más de 15 millones de euros la construcción de 430 viviendas de protección oficial destinadas al alquiler.* <https://www.navarra.es/es/-/nota-prensa/el-gobierno-de-navarra-financiar-con-mas-de-15-millones-de-euros-la-construccion-de-430-vivien-das-de-proteccion-oficial-destinadas-al-alquiler>

**Gobierno Vasco** (2022). *Pacto Social por la Vivienda 2022-2036.* [https://www.euskadi.eus/contenidos/plan/ovv\\_psv\\_2022\\_2036/es\\_ovv\\_admi/adjuntos/psv.pdf](https://www.euskadi.eus/contenidos/plan/ovv_psv_2022_2036/es_ovv_admi/adjuntos/psv.pdf)

**Gobierno Vasco** (03 febrero 2023). *Euskadi registra el mayor número de viviendas protegidas iniciadas en la última década.* [https://www.euskadi.eus/gobierno-vasco/contenidos/nota\\_prensa/npe-txe\\_20230203\\_num\\_viv\\_prot/es\\_def/index.shtml](https://www.euskadi.eus/gobierno-vasco/contenidos/nota_prensa/npe-txe_20230203_num_viv_prot/es_def/index.shtml)

**Goitiandia, M. y Ioldi, U. (2021).** *El crecimiento y la cualidad de la pobreza en Hego Euskal Herria: la afirmación de las hipótesis del Movimiento Socialista.* *Arteka* 13, 22-41. <https://gedar.eus/es/arteka/pobrezia-aren-hazkundera-eta-nolakotasuna-hego-euskal-herrian-mu-gimendu-sozialistaren-hipotesien-baieztapena>

**Hiscox España (2023).** *El mercado de la vivienda de lujo en España 2023.* <https://www.hiscox.es/mercado-vivienda-lujo-espana>

**Idealista (2023a, 22 noviembre).** *La Ley de Vivienda dispara los alquileres por temporada un 40% y sigue destruyendo los permanentes.* *Idealista.* <https://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2023/11/22/809376-la-ley-de-vivienda-dispara-los-alquileres-por-temporada-un-40-y-sigue-destruyendo>

**Idealista (2023b, 28 diciembre).** *El precio del alquiler crece un 10,1% en España durante 2023.* *Idealista.* <https://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2023/12/28/810042-el-precio-del-alquiler-crece-un-10-1-en-espana-durante-2023>

**Julián, I. (2020).** *La ofensiva contra el Control Obrero sobre los espacios bajo el paradigma de la “okupación”.* *Gedar Langile Kazeta.* <https://gedar.eus/es/kolaborazioak/langile-kontrolpeko-espazioen-aurkako-ofentsiba-okupazioaren-paradigmapean>

**Kontseilu Sozialista Iruñerria (23 mayo 2022).** *Diagnóstico sobre los desahucios en Navarra.* *Gedar Langile Kazeta.* [https://gedar.eus/assets/pdf/DIAGN%C3%93STICO\\_SOBRE\\_LOS\\_DESAHUCIOS\\_EN\\_NAVARRA.pdf](https://gedar.eus/assets/pdf/DIAGN%C3%93STICO_SOBRE_LOS_DESAHUCIOS_EN_NAVARRA.pdf)

**Kontseilu Sozialista Oarsoaldea [@Kontseilua\_oar]. (20 junio 2023).** *Eskalantegiko auzokideak borrokan!* *Twitter.* [https://twitter.com/Kontseilua\\_oar/status/1674008500102393856](https://twitter.com/Kontseilua_oar/status/1674008500102393856)

**La Moncloa (17 mayo 2023).** *Las Cortes Generales aprueban definitivamente el proyecto de Ley por el Derecho a la Vivienda [Nota de prensa].* <https://www.lamoncloa.gob.es/serviciosdeprensa/notasprensa/transportes/paginas/2023/170523-ley-derecho-vivienda-aprobacion-definitiva.aspx>

**López, S.** (11 junio 2022). *Habitación a cambio de sexo: cómo los prohibitivos alquileres dan alas a la explotación*. El País. <https://elpais.com/economia/negocios/2022-06-11/habitacion-a-cambio-de-sexo-como-los-prohibitivos-alquileres-dan-alas-a-la-explotacion.html>

**López, S.** (18 noviembre 2023). *¿Tiene hijos? Entonces no le alquilo la casa*. El País. [https://elpais.com/economia/negocios/2023-11-18/tiene-hijos-entonces-no-le-alquilo-la-casa.html?utm\\_medium=social&utm\\_campaign=echobox&utm\\_source](https://elpais.com/economia/negocios/2023-11-18/tiene-hijos-entonces-no-le-alquilo-la-casa.html?utm_medium=social&utm_campaign=echobox&utm_source)

**Lourido, M.** (27 diciembre 2023). *El decreto antidesahucios evita el desalojo de más de 30.000 familias vulnerables en los últimos tres años*. Cadena SER. <https://cadenaser.com/nacional/2023/12/27/el-decreto-antidesahucios-evita-el-desalojo-de-mas-de-30000-familias-vulnerables-en-los-ultimos-tres-anos-cadena-ser/>

**Manzanares, I.** (17 agosto 2023). *Pisu partekatuetako gelen eskaintzak eta alokairuak gora egin du Hego Euskal Herrian*. Argia. <https://www.argia.eus/albistea/pisu-partekatuetako-gelen-eskaintza-eta-prezioa-gora-egiten-du>

**Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible y Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana** (2023). *Plan de Vivienda en Alquiler Asequible: Objetivo más de 184.000 viviendas*. <https://www.mitma.gob.es/vivienda/plan-estatal-de-vivienda/plan-vivienda-alquiler-asequible#>

**Molina, S.** (25 noviembre 2023). *Ansiedad, frustración e incluso claustrofobia: cómo puede afectar a la salud mental vivir de alquiler*. El País. <https://elpais.com/estilo-de-vida/2023-11-25/ansiedad-frustracion-e-incluso-claustrofobia-como-puede-afectar-a-la-salud-mental-vivir-de-alquiler.html?>

**Montes, P.** (25 septiembre 2023). *Sancionado con 4.000 euros por instalar una cámara en la cocina de su inquilino*. Economist & Jurist. <https://www.economistjurist.es/actualidad-juridica/sancionado-por-4-000-euros-por-instalar-una-camara-para-vigilar-al-inquilino/>

**Nasuvinsa** (23 agosto 2018). *Una bajera reconvertida en vivienda de alquiler*. <https://www.nasuvinsa.es/eu/node/1451>

**Nasuvinsa** (27 febrero 2023). *Comienza la segunda fase del plan foral Navarra Social Housing con otras 810 viviendas de alquiler público*. <https://www.nasuvinsa.es/es/actualidad/comienza-la-segunda-fase-del-plan-foral-navarra-social-housing-con-otras-810-viviendas>

**Negro, M.** (12 agosto 2021). *El número de empresas ‘desokupas’ se dobla desde la pandemia*. El País. <https://elpais.com/espana/madrid/2021-08-12/el-numero-de-empresas-desokupas-se-dobla-desde-la-pandemia.html>

**Observatoire des Territoires** (2023). *Périmètre des ressorts des tribunaux judiciaires*. Communes. Agence nationale de la cohésion des territoires. <https://www.observatoire-des-territoires.gouv.fr/perimetre-des-ressorts-des-tribunaux-judiciaires>

**Observatori DESC** (2022). *Estado de exclusión residencial: impactos de la Ley 24/2015 y otras medidas de respuesta*. PAH Barcelona. [https://pahbarcelona.org/wp-content/uploads/2023/11/informe\\_2022\\_CAST.pdf](https://pahbarcelona.org/wp-content/uploads/2023/11/informe_2022_CAST.pdf)

**Palomera, J.** (coord.) (2021). *Impactes socials del mercat de lloguer. Enquesta sobre les condicions de vida de la població llogatera a Barcelona i l'àrea metropolitana*. La Hidra Cooperativa. <https://lahidra.net/wp-content/uploads/2021/07/Impactes-socials-del-mercat-de-lloguer-Enquesta-sobre-les-condicions-de-vida-de-la-poblacio%CC%81-llogatera-a-Barcelona-i-la%CC%80rea-metropolitana.-La-Hidra.-.pdf>

**Palomera, J. y González, J.** (2023). *Mitos y verdades sobre la generación inquilina*. Barcelona Metròpolis. <https://www.barcelona.cat/metropolis/es/contenidos/mitos-y-verdades-sobre-la-generacion-inquilina>

**Pereda, C.** (2021). *Hacia los dos millones de desahucios. ¿Derecho a la vivienda o negocio inmobiliario?*

**En D'Adda, G. et al. (2021).** *La Plataforma de Afectados por la Hipoteca. Una década de lucha por la vivienda digna 2009-2019*, pp. 59-78. Edicions Bellaterra.

**Pérez, E. (11 mayo 2023).** *El negocio de la desokupación: ¿cuántas empresas hay?, ¿cómo actúan? y ¿cuánto cobran?* Telecinco. [https://www.telecinco.es/noticias/sociedad/20230511/negocio-desokupacion-cuantas-empresas-hay-como-actuan-cuanto-cobran-okupacion\\_18\\_09493505.html](https://www.telecinco.es/noticias/sociedad/20230511/negocio-desokupacion-cuantas-empresas-hay-como-actuan-cuanto-cobran-okupacion_18_09493505.html)

**Pisano, K. (2022).** *Propietarios y proletarios: la propiedad de la vivienda como mecanismo de cohesión y exclusión.* Arteka 29, 48-65. <https://gedar.eus/es/arteka/jabeak-eta-proletarioak-etxebizitzaren-jabetza-kohesio--eta-bazterketa-mekanismo-gisa>

**Pisano, K. y Radomski, A. (22 diciembre 2022).** *Organicemos la autodefensa socialista.* Gedar Langile Kazeta. <https://gedar.eus/es/kolaborazioak/autodefentsa-sozialista-antolatu-dezagun>

**Provivienda (2020).** *¿Se alquila? Racismo y xenofobia en el mercado del alquiler.* <https://www.provivienda.org/wp-content/uploads/Se-alquila.-Racismo-y-xenofobia-en-el-mercado-del-alquiler.pdf>

**PSOE Andalucía [@PSOEAndalucia] (14 marzo de 2015).** *Pedro Sánchez: No va a haber más desahucios con mi gobierno [Vídeo].* YouTube. <https://www.youtube.com/watch?v=GMs5VLNIt3I>

**Ramdram (28 diciembre 2023).** *Les vrais chiffres d'airbnb au Pays Basque.* Le Blog de Ramdam6440. <https://ramdam6440.fr/2023/12/28/les-vrais-chiffres-dairbnb-au-pays-basque/>

**Rodero, P. (12 junio 2023).** *El fin de la prórroga de los alquileres amenaza con provocar miles de “desahucios invisibles”.* 20minutos. <https://www.20minutos.es/noticia/5136056/0/fin-prorroga-alquileres-amenaza-provocar-miles-desahucios-invisibles/>

**R. P. (23 noviembre 2023).** *Desokupa y la Policía Local de Tafalla desatan la polémica por exhibir su compadreo.* El Plural. [https://www.elplural.com/sociedad/desokupa-policia-local-tafalla-desatan-polemica-exhibir-compadreo\\_320545102](https://www.elplural.com/sociedad/desokupa-policia-local-tafalla-desatan-polemica-exhibir-compadreo_320545102)

**Rodríguez, E.** (2022). *El efecto clase media. Crítica y crisis de la paz social. Traficantes de sueños.*

**Ruiz, J.** (30 enero 2023). *¿Por qué no funciona el tope del 2% al alquiler de la vivienda? Su precio sube un 8% de media.* Cadena SER. <https://cadenaser.com/nacional/2023/01/30/por-que-no-funciona-el-tope-del-2-en-el-precio-de-los-alquileres-que-suben-un-8-de-media-cadena-ser/>

**Santamarina, G.** (27 junio 2023). *El Gobierno extiende hasta final de año la prohibición de los desahucios.* EPE. <https://www.epe.es/es/activos/20230627/gobierno-extiende-prohibicion-desahucios-89186577>

**Santana, A. R.** (15 noviembre 2023). *Denuncian por “prácticas propias de Desokupa” al Ayuntamiento y Policía Municipal de Pamplona.* El Salto Diario. <https://www.elsaltodiario.com/vivienda/denuncian-practicas-desokupa-bloque-vinculado-ayuntamiento-pamplona>

**Sarasua, M.** (2021). *La cuestión de la vivienda en Ipar Euskal Herria.* Artea 19, 26-33. <https://gedar.eus/es/arteka/etxebizitzaren-auzia-ipar-euskal-herrian>

**Save The Children** (2023). *Aquí no hay quien viva.* Save The Children. <https://www.savethechildren.es/actualidad/informe-aqui-no-hay-quien-viva>

**Servimedia** (21 enero 2024). *El Gobierno tiene hasta mediados de mayo para prorrogar la suspensión de desahucios que pactó con Podemos.* La Vanguardia. <https://www.lavanguardia.com/economia/20240121/9502623/gobierno-mediados-mayo-prorrogar-suspension-desahucios-pacto-agenciaslv20240121.html>

**Vincent, T.** (05 enero 2023). *Immobilier au Pays Basque: “On pense que les prix vont baisser”.* France Bleu. <https://www.francebleu.fr/infos/societe/immobilier-au-pays-basque-on-pense-que-les-prix-vont-baisser-9389852>

**Zelaieta, A.** (28 noviembre 2023). *Zorrotzaurre: zona cero del enriquecimiento con la vivienda protegida en Bilbao*. El Salto. [https://www.elsaltodiario.com/euskal-herria/zorrotzaurre-vivienda-protegida-vpo?&utm\\_medium=social&utm\\_campaign=web&utm](https://www.elsaltodiario.com/euskal-herria/zorrotzaurre-vivienda-protegida-vpo?&utm_medium=social&utm_campaign=web&utm)

**Zuil, M.** (14 octubre 2018). *La nueva cara de los desahucios: “Me triplican el alquiler y me quedo en la calle”*. El Confidencial. [https://www.elconfidencial.com/vivienda/2018-10-14/desahucio-alquiler-burbuja\\_1629326/](https://www.elconfidencial.com/vivienda/2018-10-14/desahucio-alquiler-burbuja_1629326/)

## Leyes y decretos

**Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.** *Boletín Oficial del Estado*, 282, de 01 de enero de 1994. <https://www.boe.es/eli/es/l/1994/11/24/29/con>

**Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del derecho a la vivienda en Navarra.** *Boletín Oficial de Navarra*, 60, de 17 de mayo de 2010. <https://www.lexnavarra.navarra.es/detalle.asp?r=29980>

**Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social.** *Boletín Oficial del Estado*, 116, de 15 de mayo de 2013. <https://www.boe.es/eli/es/l/2013/05/14/1/con>

**Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas.** *Boletín Oficial del Estado*, 134, de 05 de junio de 2013. <https://www.boe.es/eli/es/l/2013/06/04/4>

**Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda.** *Boletín Oficial del País Vasco*, 119, de 26 de junio de 2015. <https://www.euskadi.eus/web01-bopv/es/bopv2/datos/2015/06/1502853a.pdf>

**Ley Foral 20/2022, de 1 de julio, para el fomento de un parque de vivienda protegida y asequible en la Comunidad Foral de Navarra.** *Boletín Oficial de Navarra, 140, de 14 de julio de 2022.* <https://www.lexnavarra.navarra.es/detalle.asp?r=54966>

**Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.** *Boletín Oficial del Estado, 124, de 25 de mayo de 2023.* <https://www.boe.es/eli/es/l/2023/05/24/12/con>

**Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.** *Boletín Oficial del Estado, 55, de 05 de marzo 2019.* <https://www.boe.es/eli/es/rdl/2019/03/01/7/con>

**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.** *Boletín Oficial del Estado, 91, de 1 de abril de 2020.* <https://www.boe.es/eli/es/rdl/2020/03/31/11/con>

**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.** *Boletín Oficial del Estado, 336, de 23 de diciembre de 2020.* <https://www.boe.es/eli/es/rdl/2020/12/22/37>

**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 de alarma para contener la propagación de infecciones causadas por el SARS-CoV-2.** *Boletín Oficial del Estado, 107, de 5 de mayo de 2021.* [https://www.boe.es/diario\\_boe/txt.php?id=BOE-A-2021-7351](https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2021-7351)

**Real Decreto-ley 8/2023, de 27 de diciembre, por el que se adoptan medidas para afrontar las consecuencias económicas y sociales derivadas de los conflictos en Ucrania y Oriente Próximo, así como para paliar los efectos de la sequía. *Boletín Oficial del Estado*, 310, de 28 de diciembre de 2023. [https://www.boe.es/diario\\_boe/txt.php?id=BOE-A-2023-26452w](https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2023-26452w)**

# 7. Índice de tablas y gráficos

### 3. Los desahucios en Hego Euskal Herria

**Tabla 1.** Lanzamientos por 100.000 habitantes en HEH y en el estado español

**Gráfico 1.** Desahucios iniciados en el estado español (2001-2022)

**Gráfico 2.** Ejecuciones hipotecarias presentadas en HEH entre 2007 y 2022

**Gráfico 3 y 4.** Lanzamientos en HEH entre 2013 y 2019 diferenciados por tipología

**Tabla 2.** Total lanzamientos en HEH según tipología (2013-2022)

**Tabla 3.** Total lanzamientos en HEH según CCAA (2013-2022)

**Gráfico 5.** Verbales arrendaticios ingresados en HEH entre 2001 y 2022

**Gráfico 6.** Desahucios derivados de un procedimiento arrendaticio en el estado español por causa (2015-2020)

**Tabla 4.** Peso relativo de diferentes causas en desahucios derivados de un procedimiento arrendaticio en el estado español (2012-2020)

**Gráfico 7.** Lanzamientos ejecutados en HEH (2013-2022)

**Gráfico 8.** Lanzamientos ejecutados en HEH (2013-2022)

**Tabla 5.** Lanzamientos ejecutados en HEH (2019-2022)

**Tabla 6.** Lanzamientos por ejecución hipotecaria en HEH (2019-2022)

**Tabla 7.** Lanzamientos por LAU en HEH (2019-2022)

**Gráfico 9.** Litigios por arrendamientos urbanos en HEH desde 2021 hasta el tercer trimestre de 2023

**Gráfico 10.** Litigios por arrendamientos urbanos en HEH, 2021

**Gráfico 11.** *Litigios por arrendamientos urbanos en HEH, 2022*

**Tabla 8.** *Lanzamientos en HEH, considerando solo los primeros tres trimestres del año (T1-T2-T3)*

**Gráfico 12.** *Lanzamientos en HEH en 2023, considerando los primeros tres trimestres (T1, T2 y T3)*

**Tabla 9.** *Lanzamientos por cada 100.000 habitantes (2021)*

**Tabla 10.** *Renta media por persona y por hogar (2021)*

**Tabla 11.** *Procedimientos arrendaticios ingresados (2021)*

**Tabla 12.** *Procedimientos arrendaticios ingresados en relación a la población en alquiler (2021)*

**Tabla 13.** *Lanzamientos y tasa de lanzamientos por partidos judiciales (2013-2022)*

**Gráfico 13.** *Evolución de los procedimientos de desahucio iniciados en base a la Ley 5/2018*

**Gráfico 14.** *Lanzamientos por motivos distintos a alquileres o hipotecas (2013-2022)*

**Gráfico 15.** *Condenados por usurpación (2013-2022)*

**Gráfico 16.** *Diferencia entre los datos de la estadística Efectos y los de Resoluciones calculada sobre HEH para 2021 y 2022*

**Tabla 14.** *Tasa de lanzamientos sobre los procedimientos ingresados*

**Gráfico 17.** *Ejecuciones hipotecarias ingresadas (2013-2022)*

**Gráfico 18.** *Procedimientos verbales ingresados (2013-2022)*

## **4. Desahucios hacia un sistema de vivienda de miseria**

**Gráfico 19.** *Aumento de los hogares en alquiler en HEH*

**Tabla 15.** *Aumento de las cuotas hipotecarias (2022-2023)*

**Gráfico 20.** *Aumento del precio de los alquileres en HEH (2013-2023)*

**Tabla 16.** *Aumento del precio de los alquileres*

**Tabla 17.** *Porcentaje del SMI para pagar el alquiler de una vivienda de 60 m<sup>2</sup>*

**Tabla 18.** *Peso relativo del alquiler de temporada en la oferta de vivienda en HEH*

# **Anexo 1: partidos judiciales en HEH**

| <b>Partidos judiciales en HEH</b>       |  |
|---|--|
| <b>ARABA</b>                            |  |
| <b>Amurrio</b><br><b>36.610 hab.</b>    | Amurrio, Artziniega, Aiara, Gaubea, Laudio, Okondo, Urkabustaiz  |
| <b>Gasteiz</b><br><b>297.802 hab</b>    | Agurain, Añana, Aramaio, Armiñon, Arraia-Maeztu, Arrazua-Ubarrundia, Asparrena, Barrundia, Bastida, Berantevilla, Bernedo, Bilar, Burgu, Donemiliaga, Dulantzi, Ekora, Eltziego, Erriberabeitia, Erriberagoitia, <b>Gasteiz</b> , Guardia, Harana, Iruña Oka, Iruraiz-Gauna, Kanpezu, Kripan, Kuartango, Lagran, Lantaron, Lantziego, Lapuebla de Labarca, Legutio, Leza, Mañueta, Moreda Araba, Navaridas, Oion, Samaniego, Urizaharra, Villabuena Araba, Zalduondo, Zanbrana, Zigoitia, Zuia |
| <b>BIZKAIA</b>                          |  |
| <b>Balmaseda</b><br><b>32.128 hab.</b>  | Artzentales, <b>Balmaseda</b> , Galdames, Gordexola, Gueñes, Karrantza, Harana, Lanestosa, Sopuerta, Turtzioz, Zalla   |
| <b>Barakaldo</b><br><b>260.182 hab.</b> | Abanto-Zierbena, Alonsotegi, <b>Barakaldo</b> , Muskiz, Ortuella, Portugalete, Santurtzi, Sestao, Trapagaran, Zierbena   |
| <b>Bilbo</b><br><b>498.192 hab</b>      | Arakaldo, Arrankudiaga, Arrigorriaga, Basauri, <b>Bilbo</b> , Derio, Erandio, Etxebarri, Galdakao, Larrabetzu, Lezama, Loiu, Orozko, Sondika, Ugao-Miraballes, Urduña, Zamudio, Zaratamo, Zeberio  |
| <b>Durango</b><br><b>110.266 hab.</b>   | Abadiño, Amorebieta-Etxano, Arantzazu, Areatza, Arteaga, Atxondo, Bedia, Berriz, Dima, <b>Durango</b> , Elorrio, Ermua, Garai, Igorre, Iurreta, Izurtza, Lemoa, Mallabia, Mañaria, Otxandio, Ubide, Zaldibar, Zeanuri  |
| <b>Gernika</b><br><b>95.637 hab.</b>    | Ajangiz, Amoroto, Arratzu, Arrieta, Aulesti, Bakio, Bermeo, Berriatua, Busturia, Ea, Elantxobe, Ereño, Errigoiti, Etxebarria, Forua, Fruiz, Gamiz-Fika, Gautegiz Arteaga, <b>Gernika-Lumo</b> , Gizaburuaga, Ibarrangelu, Ispaster, Kortezubi, Lekeitio, Markina-Xemein, Meñaka, Mendata, Mendexa, Morga, Mundaka, Mungia, Munitibar-Arbatzegi-Gerrikaitz, Murueta, Muxika, Nabarniz, Ondarroa, Sukarrieta   |
| <b>Getxo</b><br><b>152.939 hab.</b>     | Barrika, Berango, Gatika, <b>Getxo</b> , Gorniz, Laukiz, Leioa, Leizor, Maruri-Jatabe, Plentzia, Sopelana, Urduliz   |
| <b>GIPUZKOA</b>                         |  |

| <b>Partidos judiciales en HEH</b>     |  |
|---------------------------------------|--|
| <b>Azpeitia</b><br><b>70.696 hab.</b> | Aia, Aizarnazabal, Azkoitia, <b>Azpeitia</b> , Beizama, Bidegoian, Errezil, Getaria, Zarautz, Zestoa, Zumaia   |
| <b>Bergara</b><br><b>87.127 hab.</b>  | Antzuola, Aretxabaleta, Arrasate, <b>Bergara</b> , Elgeta, Eskoriatza, Legazpi, Leintz Gatzaga, Oñati, Urretxu, Zumarraga  |
| <b>Donostia</b><br><b>324.106 hab</b> | Astigarraga, Donostia, Errenteria, Hernani, Igeldo, Lasarte-Oria, Lezo, Oiartzun, Orío, Pasaia, Urnieta, Usurbil   |
| <b>Eibar</b><br><b>55.280 hab</b>     | Deba, Eibar, Elgoibar, Mendaro, Mutriku, Soraluze  |
| <b>Irun</b><br><b>79.539 hab.</b>     | <b>Irun</b> , Hondarribia  |
| <b>Tolosa</b><br><b>107.670 hab.</b>  | Abaltzisketa, Aduna, Albiztur, Alegia, Alkiza, Altzaga, Altzo, Amezketa, Andoain, Anoeta, Arama, Asteasu, Ataun, Balarraín, Beasain, Belauntza, Berastegi, Berrobi, Elduain, Ezkio, Itsaso, Gabiria, Gaintza, Gaztelu, Hernialde, Ibarra, Idiazabal, Ikaztegieta, Irura, Itsasondo, Larraul, Lazkao, Leaburu, Legorreta, Lizartza, Mutiloa, Olaberria, Ordizia, Orendain, Oresa, Ormaiztegi, Segura, <b>Tolosa</b> , Villabona, Zaldibia, Zegama, Zerain, Zizurkil   |
| <b>NAFARROA</b>                       |  |
| <b>Agoitz</b><br><b>73.236 hab.</b>   | Abaurregaina, Abaurrepea, Oibar, <b>Agoitz</b> , Aragoiko Petilla, Aranguren, Artzi, Aria, Aribé, Auritz, Bidankoze, Burgi, Eguesibar, Erro, Erromantzatua, Erronkari, Esa, Eslaba, Espartza-Zaraitzu, Esteribar, Ezkaroze, Ezprogi, Galipentzu, Galoze, Garaioa, Garde, Garralda, Gazteluberri, Gorza, Hiriberri, Uharte, Ibargoití, Irunberri, Itzagaondoa, Itzaltzu, Izaba, Jaurrieta, Kaseda, Leatxe, Lerga, Ledea, Lizoain, Longida, Luzaide, Elo, Nabaskoze, Noain, Orbaitzeta, Orbara, Orontze, Orotz-Betelu, Orreaga, Otsagabia, Sartze, Tebas-Muru, Artederreta, Untziti, Urraulbeiti, Urraulgoiti, Urrotz, Urzainki, Uztarroze, Xabier, Zare, Zangotza |

| <b>Partidos judiciales en HEH</b>    |  |
|--------------------------------------|--|
| <b>Iruñea</b><br><b>380.371 hab</b>  | Adios, Altsasu, Antsoain, Anue, Añorbe, Araitz, Arakil, Arano, Arantza, Arbizu, Areso, Arizkun, Arruazu, Atarrabia, Atetz, Bakaiku, Barañain, Basaburua, Baztan, Beintza-Labaien, Belaskoain, Bera, Beriain, Berriobeiti, Berriozar, Bertizarana, Betelu, Bidaurreta, Biurrun-Olkotz, Burlata, Donamaria, Doneztebe, Egiarreta, Elizondo, Elgorriaga, Eneritz, Eratsun, Ergoiena, Etxalar, Etxarri Aranatz, Etxauri, Ezkabarte, Ezkurra, Galar Zendea, Gares, Gesalatz, Goizuetta, Igantzi, Imotz, Irañeta, <b>Iruñea</b> , Irurtzun, Ituren, Iturmendi, Itza, Lakuntza, Lantz, Larraun, Legarda, Leitza, Lekunberri, Lesaka, Muruzabal, Muzkiz, Obanos, Odieta, Oitz, Olaiibar, Olatzagutia, Ollo, Oltza, Orkoién, Saldias, Sunbilla, Tirapu, Txulapain, Uharte Arakil, Ukar, Ultzama, Untzue, Urdazubi, Urdiain, Urrotz, Uterga, Zabaltza, Ziordia, Ziritza, Zizur Nagusi, Zizur Zendea, Zubieta, Zugarramurdi |
| <b>Lizarra</b><br><b>64.700 hab</b>  | Abaigar, Abartzuza, Aberin, Aguilar Kodeskoa, Aiegi, Allin, Allo, Amekoabarren, Antzin, Andosilla, Aranaratxe, Aras, Arellano, Armañanzas, Arronitz, Artazu, Azagra, Azuelo, Barbarin, Bargota, Cabredo, Carcar, Deiéri, Desoio, Deikaztelu, El Busto, Esprontzeda, Etaio, Eulate, Genevilla, Gesalatz, Girgillao, Goñerri, Iguzkitza, Jaitz, Lana, Lapoblacion, Larraona, Lazagurria, Legaria, Lerin, Lezaun, <b>Lizarra</b> , Lodosá, Los Arcos, Lukin, Mañeru, Marañon, Mendabia, Mendaza, Metauten, Mirafuentes, Morentin, Mues, Murieta, Nazar, Oko, Olexoa, Oteitza, Piedramillera, San Adrian, Santsol, Sartaguda, Sesma, Sorlda, Torralba del Río, Torres del Río, Viana, Villamayor de Monjardin, Villatuerta, Zirauki, Zuñiga  |
| <b>Tafalla</b><br><b>46.689 hab.</b> | Artaxoa, Azagra, Azkoién, Barasoain, Beire, Berbintzana, Ca-parroso, Erriberri, Faltzes, Funes, Garinoain, Larraga, Leotz, Martzilla, Mendigorria, Milagro, Miranda Arga, Murillo el Cuende, Murillo el Fruto, Oloritz, Orisoain, Pitillas, Pui, San Martín Unx, Santakara, <b>Tafalla</b> , Untzue, Uxue  |
| <b>Tutera</b><br><b>99.121 hab.</b>  | Ablitas, Alesbes, Arguedas, Barillas, Buñuel, Cabanillas, Cadreita, Cascante, Castejon, Cintruenigo, Corella, Cortes, Fitero, Fontellas, Fustiñana, Melida, Monteagudo, Murchante, Ribaforada, <b>Tutera</b> , Tulebras, Valtierra, Zarrakastelu   |









Euskal Herriko  
Etxebizitza  
Sindikatu  
Sozialista