

Derecho a la vivienda y negocio inmobiliario: 1,7 millones de desahucios

Colectivo Ioé, abril 2018

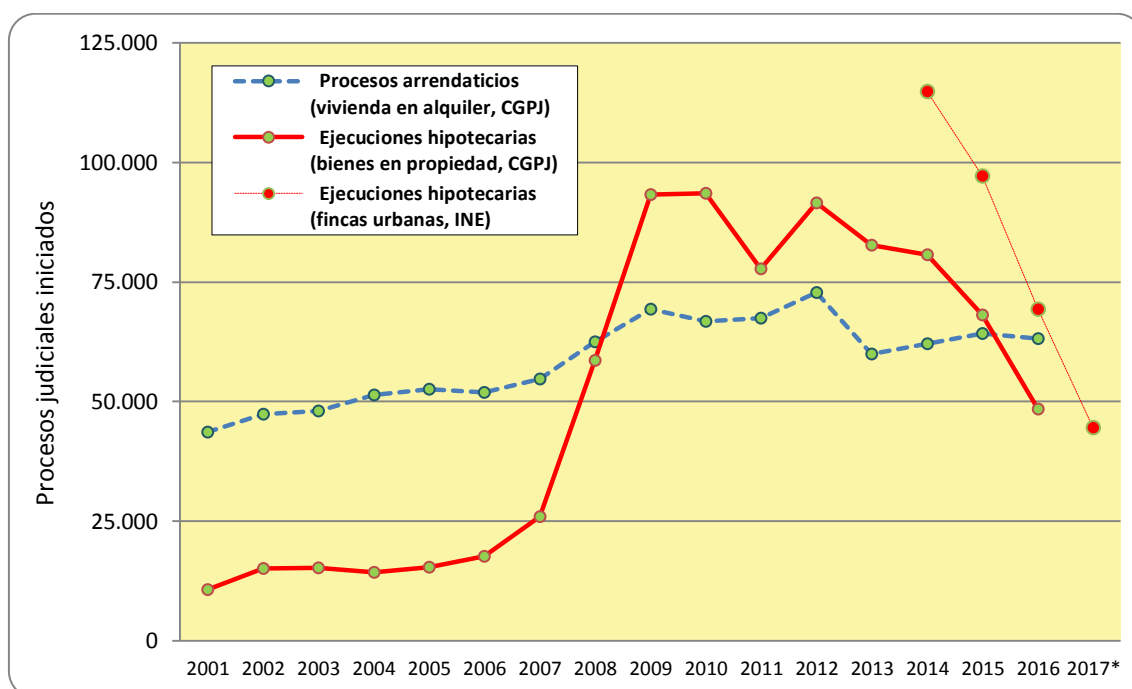
En marzo de 2018 se han actualizado los [14 indicadores del ámbito de Vivienda](#), que recogen la evolución del acceso a la compra y al alquiler, y las políticas públicas mantenidas en los últimos 23 años (1994-2016). Desde el punto de vista social, el índice sintético ha experimentado una tendencia muy negativa, de 5,1 a 2,7 puntos sobre 10, con ligeros vaivenes en función del ciclo económico (ver gráficos al final del presente informe).

Aquí nos vamos a centrar en un análisis de los desalojos judiciales de la vivienda, que han afectado a los sectores más empobrecidos de la población, sobre todo a raíz de la crisis iniciada en 2008. En primer lugar, se recogen los datos disponibles sobre la magnitud del problema, que se agudizó en los años centrales de la crisis para las viviendas hipotecadas mientras las cifras se han mantenido siempre altas para las viviendas de alquiler. En segundo lugar, se apuntan algunas causas de fondo: el encarecimiento de la vivienda, que ha corrido más deprisa que los salarios; y la desposesión y endeudamiento de un sector importante de la clase trabajadora, en paralelo con la voracidad del capital inmobiliario-financiero, que ha sido implacable en la defensa de sus intereses. Por último, se hace una reflexión en torno a la política de vivienda mantenida en España, más orientada a asegurar el negocio inmobiliario que a proteger el derecho a la vivienda, y ello a pesar de las crecientes movilizaciones de la población afectada.

Magnitud del problema: desahucios, lanzamientos, ocupaciones

Los **desahucios** de la vivienda se inician en los Juzgados de Primera Instancia y de Primera Instancia e Instrucción por dos vías: “ejecuciones hipotecarias” para las casas en propiedad con deuda pendiente¹ (que incluye una minoría de bienes no inmobiliarios con garantía hipotecaria pero no incluye procesos judiciales por impago de viviendas sin garantía hipotecaria) y “procesos verbales arrendaticios” para las casas de alquiler. Si tomamos como punto de partida el año 2001, en que entró en vigor la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil, la estadística del Consejo General del Poder Judicial (CGPJ) registra el inicio de 809.000 ejecuciones hipotecarias y 938.000 procesos arrendaticios hasta 2016, es decir, un total de 1,7 millones de procesos de desahucio². Entre 2001 y 2007, antes de la crisis, se iniciaron diariamente 180 procesos y tres cuartas partes eran por impagos de alquiler; entre 2008 y 2016, la media diaria se dobló, con 390 procesos diarios, siendo ahora más frecuentes los casos de ejecución hipotecaria que de alquiler. Tal como se recoge en el Gráfico 1, en los últimos años se observa una bajada intensa de las ejecuciones hipotecarias mientras se mantienen altas las tasas de desahucios de alquiler.

Gráfico 1. Desahucios iniciados en España (2001-2016)



Fuente: Elaboración propia a partir de la Estadística del Consejo General del Poder Judicial.

(*) Estimación de 2017 a partir de los tres primeros trimestres del año.

Ante la extrema intensificación en el ciclo de crisis de ejecuciones hipotecarias sobre viviendas en propiedad sin terminar de pagar (más de medio millón entre 2008 y 2013, con una media diaria de 230 procesos abiertos), y teniendo en cuenta la imprecisión de la estadística judicial, el gobierno encargó al INE la elaboración de una nueva estadística de ejecuciones hipotecarias, esta vez a través de los Registros de la Propiedad, lo que se viene haciendo trimestralmente desde 2014. Pues bien, la cifra resultante de ejecuciones hipotecarias de fincas rústicas y urbanas entre 2014 y 2016 es de 296.000, un 50% superior a la registrada por el CGPJ (197.000) y un 42% superior si nos limitamos a las fincas urbanas (281.000, línea de puntos del Gráfico 1). Se constata, por tanto, que la estadística del CGPJ presenta un importante sub-registro de las ejecuciones hipotecarias inscritas en los Registros de la Propiedad, aun cuando en este caso las “viviendas urbanas” con procesos abiertos sólo representen dos tercios del conjunto de los procedimientos (el resto se refiere a fincas rústicas y a solares y otros usos urbanos diferentes de la vivienda).

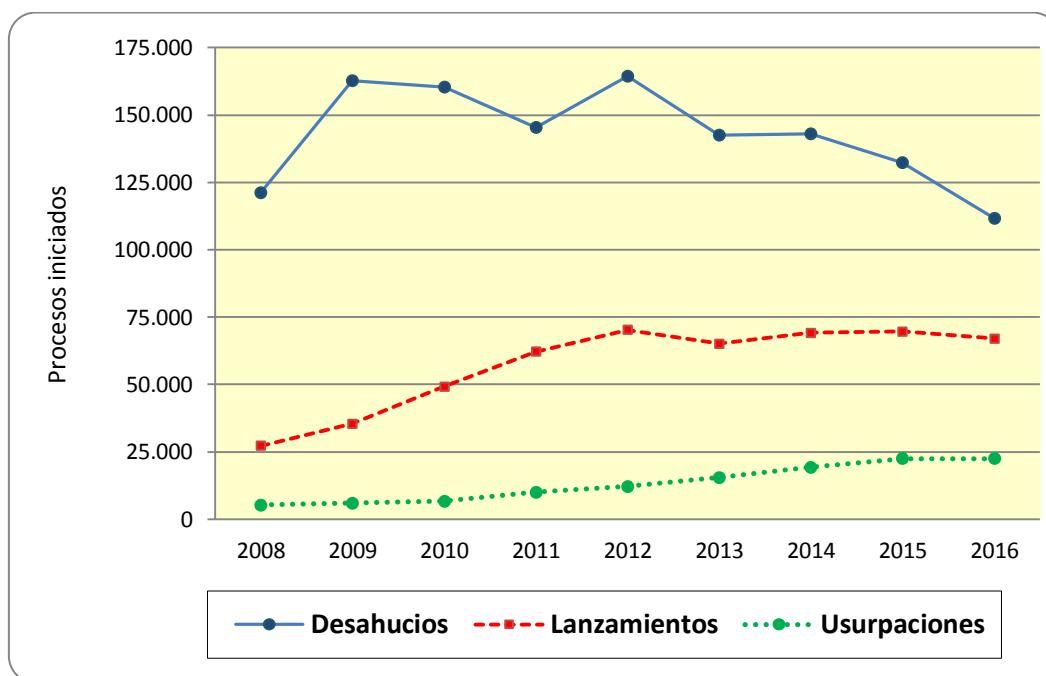
Los lanzamientos o desalojos forzosos de la vivienda se efectúan como consecuencia del cumplimiento de una orden judicial de desahucio y se aplican cuando la parte afectada no abandona la vivienda por propia iniciativa. La estadística de lanzamientos del CGPJ se registra desde 2008 y sólo contabiliza los practicados por las comisiones de “Servicios comunes de Notificaciones y Embargos”³. Con esta limitación, cuyo alcance desconocemos, los lanzamientos “iniciados” entre 2008 y 2016 en el conjunto de España fueron 515.000 (157 por día). Desde 2013 la estadística judicial precisa los tipos de lanzamiento ejecutados, correspondiendo el 54% a casos de alquiler (144.000 hasta 2016), el 41% a viviendas en propiedad (110.000 lanzamientos) y el 4% a otras situaciones (11.000 lanzamientos).

Un último indicador de la magnitud del problema de los desahucios son los expedientes judiciales abiertos por “usurpación” de casas ocupadas, un hecho que la Plataforma de Afectados por la Hipoteca y las asambleas de vivienda definen como “recuperación” de pisos que los bancos han decidido dejar vacíos para maximizar sus beneficios a costa del derecho a la vivienda, pero que el Código Penal define como delito en los siguientes términos: «El que ocupare, sin autorización debida, un inmueble, vivienda o edificio ajenos que no constituyan morada, o se mantuviere en ellos contra la voluntad de su titular».

Tales procesos judiciales por usurpación se han cuadruplicado entre 2007 y 2016⁴, pasando de 4.900 a 22.500 en el conjunto de España. Los juicios han experimentado un crecimiento continuo y son la punta del iceberg de la creciente ocupación de viviendas vacías por parte de familias desahuciadas sin alternativa habitacional. En el conjunto de España suman 124.807 procesos judiciales desde 2007, experimentando una gran progresión, desde 16 juicios diarios en los primeros años a 59 en los últimos.

El Gráfico 2 recoge la evolución de los desahucios, los lanzamientos y los procesos por usurpación a partir del inicio de la crisis en 2008. Se puede observar que las cotas más altas de desahucios se produjeron entre 2009 y 2012, para descender a partir de entonces. Los lanzamientos crecen también en paralelo hasta 2012 para mantenerse constantes en los años siguientes. Por último, los procesos judiciales por usurpación crecen continuamente en todo el período, como resultado muy probablemente de un aumento constante de los hogares que recurren a la ocupación.

Gráfico 2. Desahucios, lanzamientos y procesos por usurpación en España (2008-2016)



Fuente: Elaboración propia a partir de la Estadística del Consejo General del Poder Judicial.

Los procesos de desahucio han afectado, en primer lugar, a viviendas compradas con deuda hipotecaria pendiente, un segmento del parque de primeras viviendas que ha crecido en dos millones en lo que va de siglo a pesar de las más de 800.000 ejecuciones

hipotecarias abiertas en los juzgados. En segundo lugar, están los desahucios de alquiler, demandados por los arrendadores o “caseros” por falta de pago, y que afectan al segmento de viviendas principales en alquiler, que es el que más ha crecido en términos relativos desde 2001, pasando de 1,6 a 3,2 millones. El Cuadro 1 recoge la evolución de estas dos formas de desahucio en números absolutos y la proporción que representan en relación al parque de viviendas principales de cada grupo, así como la media diaria de procesos iniciados en el conjunto de España. Se ofrece después la evolución de los lanzamientos forzosos de la vivienda y su peso en relación a los desahucios iniciados, así como la media diaria de lanzamientos. Por último se recoge la evolución de los juicios iniciados por usurpación en relación a los lanzamientos y la media diaria correspondiente.

Cuadro 1. Impacto social de los desahucios, lanzamientos y usurpaciones en España (2001-2016)

Desahucios de propiedad				
	Viviendas con hipoteca (media anual)	Ejecuciones hipotecarias	% hogares afectados	Media diaria
2001-04	3.642.817	55.381	1,52	38
2005-07	4.589.098	58.976	1,29	54
2008-10	5.400.196	245.582	4,55	224
2011-13	5.713.414	252.117	4,41	230
2014-16	5.301.000	197.333	3,72	180
Desahucios de alquiler				
	Parque de viviendas de alquiler (media anual)	Procesos arrendaticios	% hogares afectados	Media diaria
2001-04	1.737.874	190.515	10,96	130
2005-07	2.026.398	159.328	7,86	146
2008-10	2.273.703	198.671	8,74	181
2011-13	2.688.987	200.219	7,45	183
2014-16	3.146.200	189.551	6,02	173
Lanzamientos forzosos (de propiedad o alquiler)				
	Total desahucios iniciados	Lanzamientos	% hogares afectados	Media diaria
2008-10	444.253	111.900	25,19	102
2011-13	452.336	197.560	43,68	180
2014-16	386.884	205.894	53,22	188
Juicios por usurpación de vivienda ocupada				
	Total lanzamientos iniciados	Juicios por usurpación	% hogares afectados	Media diaria
2008-10	111.900	17.998	16,08	16
2011-13	197.560	37.645	19,05	34
2014-16	205.894	64.258	31,21	59

Fuente: Elaboración propia a partir de la Estadística del Consejo General del Poder Judicial para los datos de desahucios (ejecuciones hipotecarias y procesos arrendaticios), lanzamientos y usurpaciones; y del Instituto Nacional de Estadística (Censos de 2001 y 2011, y Encuesta continua de los Hogares a partir de 2013) para los datos de tenencia de las viviendas principales.

Los desahucios de la propiedad por ejecución hipotecaria afectaban antes de la llegada de la crisis a menos del 1,5% de los hogares con esa forma de tenencia. La tasa de incidencia llegó a la cota máxima del 4,5% en el trienio 2008-2010 y descendió luego lentamente en los dos trienios siguientes. De esta manera, el parque de viviendas hipotecadas se redujo en 741.000 hogares entre 2009 y 2015 como consecuencia combinada de los desahucios y de la falta de crédito para comprar nuevas viviendas. En 2016 el parque de viviendas hipotecadas ha vuelto a crecer en 106.000 unidades en lo que parece un cambio de tendencia.

Los desahucios de alquiler han sido siempre más frecuentes en términos relativos que los de vivienda hipotecada, con tasas bastante constantes entre el 7 y el 10%, y con una significativa bajada en el último trienio 2014-2016 (6%). Conviene tener en cuenta que una misma familia puede ser destinataria de varios desahucios a lo largo del tiempo, lo que apenas reduce la amplitud del fenómeno que habría afectado, si sumamos los desahucios de hipoteca y de alquiler, a unos cinco millones de personas en el conjunto de España.

Los lanzamientos o desalojos forzosos de la vivienda a partir de 2008 (año en que se inicia esta estadística) representan una proporción cada vez mayor de los procesos iniciales de desahucio (sumados los de propiedad y alquiler), pasando del 25% en el trienio 2008-2010 al 44% en el trienio siguiente y al 53% en el trienio 2014-2016.

Por último, los juicios por usurpación, que habitualmente se producen tras haber ocupado una vivienda vacía a raíz de un desalojo forzoso, representan una proporción cada vez mayor, suponiendo el 16% del conjunto de los lanzamientos en el conjunto de España entre 2008-2010, el 19% en el trienio siguiente y el 31% en el último trienio. Si tenemos en cuenta que los procesos judiciales por usurpación afectan sólo a una parte menor de los casos de ocupación, el que la tasa llegue al 31% de los lanzamientos deja traslucir la magnitud creciente de las ocupaciones o, dicho de otro modo, la incapacidad de la política de vivienda para dar alternativas habitacionales a las familias con menos recursos.

Para explicar el fenómeno de las ocupaciones conviene tener en cuenta que junto a los cientos de miles de viviendas desahuciadas y retenidas por los bancos, hay en España entre 3 y 4 millones de viviendas vacías de forma permanente –3,4 millones según el Censo de 2011- de las cuales el 84% se encontraba en buen estado de conservación. Estas viviendas vacías alimentan la controversia jurídica entre el derecho a la vivienda y el derecho a la propiedad. Como veremos más adelante, ha tenido que ser el Tribunal de Justicia de la Unión Europea, o Tribunal de Luxemburgo, el encargado de cuestionar las cláusulas abusivas de la legislación española: “Los jueces hemos encontrado soluciones en la justicia europea, que considera el derecho a la vivienda como un derecho fundamental, una consideración que no dan ni la Constitución española ni el estado de derecho de este país. Cada vez más, los jueces estamos dejando de tener en cuenta el derecho español y vamos al derecho comunitario”⁵. En esta línea, bastantes jueces recuerdan la “función social” del derecho a la propiedad que, en determinadas circunstancias, “no se puede imponer al derecho constitucional de toda persona a una vivienda digna”⁶.

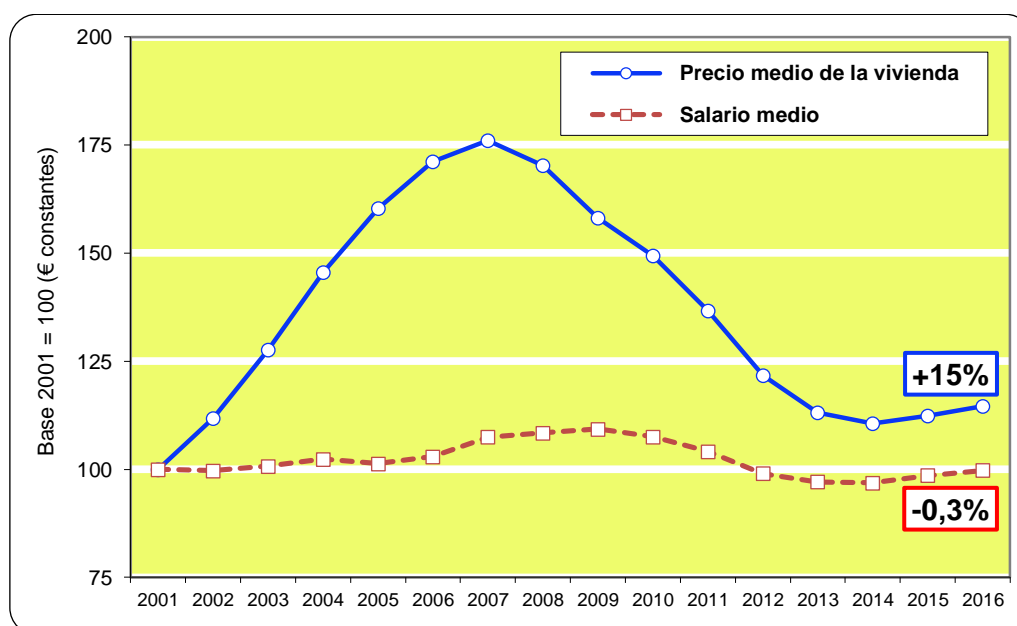
Causas del problema

La causa inmediata de los desahucios es el impago de los créditos o de los alquileres que da lugar a los correspondientes procesos judiciales por parte de los acreedores (bancos y propietarios en general). A su vez, en la mayoría de los casos, la morosidad en los pagos se relaciona con dos procesos que atenazan a los sectores populares: el encarecimiento de la vivienda, tanto de compra como de alquiler, y el empobrecimiento de una parte notable de la población a causa del paro, el trabajo precario y la ausencia o baja cuantía de las prestaciones públicas para casos de emergencia. Ambos procesos, por lo demás, están estrechamente ligados a la forma de funcionamiento de la estructura social española, con un reparto muy desigual de la riqueza y una fuerte jerarquización de las relaciones sociales, tendencias que se han visto reforzadas por el proyecto neoliberal que prevalece en los países occidentales desde hace varias décadas.

Encarecimiento de la compra y el alquiler

Entre 2001 y 2007 el precio de venta del m² de vivienda libre en España creció un 76% en euros constantes, lo que supuso un enriquecimiento masivo de las empresas de la construcción –con beneficios colaterales para las instituciones financieras y los ayuntamientos- a costa de endeudar a los compradores, la mayoría familias trabajadoras cuyo salario medio creció en ese tiempo diez veces menos (7,4%). Entre 2007 y 2014, a raíz del pinchazo de la burbuja inmobiliaria, el precio de la vivienda bajó un 37% mientras los salarios perdieron un 10% de poder adquisitivo. Por último, la compra de vivienda se ha encarecido un 4% entre 2014 y 2016, en proporción parecida a la revalorización salarial de esos años (3%). Si comparamos la evolución en el conjunto de los 16 primeros años del siglo XXI, el precio de compra de la vivienda libre ha subido un 15% mientras el salario medio ha congelado su poder de compra (Gráfico 3).

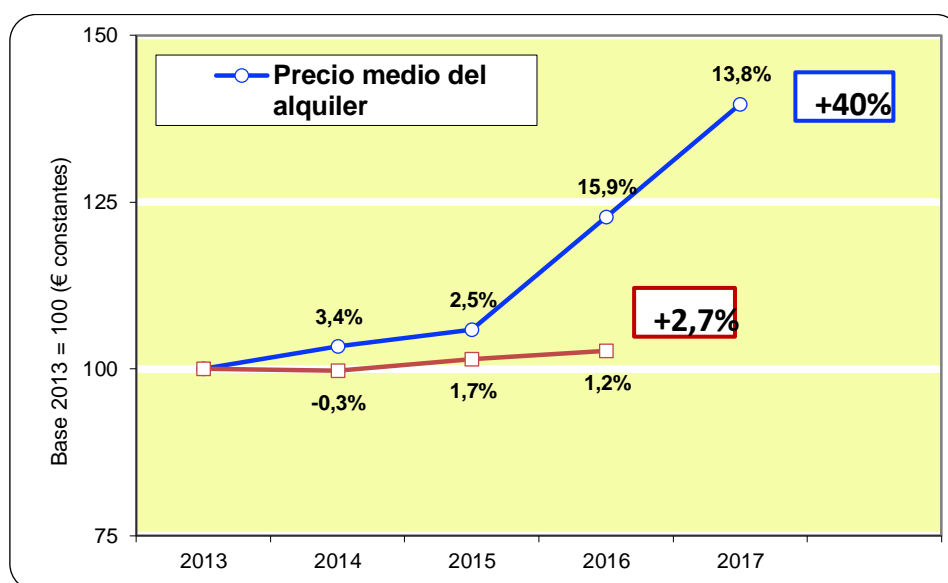
Gráfico 3. Evolución comparada del precio de venta de la vivienda libre y del salario medio en España (2001-2016)



Fuente: elaboración propia a partir del Ministerio de Vivienda (compra de vivienda) y Agencia Estatal de Administración Tributaria (salario medio).

En los años previos a la crisis, el acelerado crecimiento de los precios hizo que la mayoría de los hogares se viera obligada a invertir una parte creciente de sus ingresos para pagar la vivienda. Si en 2001 era suficiente dedicar los salarios íntegros de 6 años para obtener la propiedad de una vivienda media (90 m²), en 2007 eran ya necesarios 10 años de trabajo, casi el doble. El destino principal del dinero pagado en la compra ya no era proveer los costes de la construcción del inmueble sino proporcionar beneficios cada vez más desorbitados a los propietarios del suelo, promotores y financiadores de las operaciones⁷. En este contexto, las acciones de Bolsa de las grandes empresas de construcción subieron como la espuma, obteniendo plusvalías millonarias para sus accionistas, muchos de ellos extranjeros⁸.

Gráfico 4. Evolución de los alquileres y los salarios en España (2013-2017)



Fuente: elaboración propia a partir de Idealista.com (alquiler de vivienda, diciembre de cada año) y Agencia Estatal de Administración Tributaria (salario medio).

Para el alquiler de vivienda disponemos de la evolución del coste medio de los alquileres como parte del gasto de los hogares⁹, pero este índice no recoge la evolución del mercado de transacciones del alquiler, para lo que contamos con una estadística elaborada desde 2013 por la principal empresa privada del mercado del alquiler (Idealista.com)¹⁰, según la cual el precio del metro cuadrado del alquiler medio en España ha subido un 40% entre 2013 y 2017 (de 6,9 a 9,7 euros mensuales por m²), siendo esta subida especialmente pronunciada en los dos últimos años, tal como se recoge en el Gráfico 4. Si tenemos en cuenta que el salario medio ha subido sólo el 3% hasta 2016, esto significa que alquilar una casa se ha vuelto mucho más difícil para las personas con bajos salarios.

Se puede concluir que desde principios de siglo los precios de la vivienda, sea en propiedad o en alquiler, han experimentado vaivenes a lo largo del tiempo en función de los ciclos económicos pero se han encarecido a un ritmo sensiblemente mayor que los ingresos medios de la población asalariada. La mayor subida de precios para comprar vivienda se produjo en los años anteriores a la crisis de 2007 mientras los alquileres están experimentando grandes subidas en los últimos años, especialmente en 2016 y 2017.

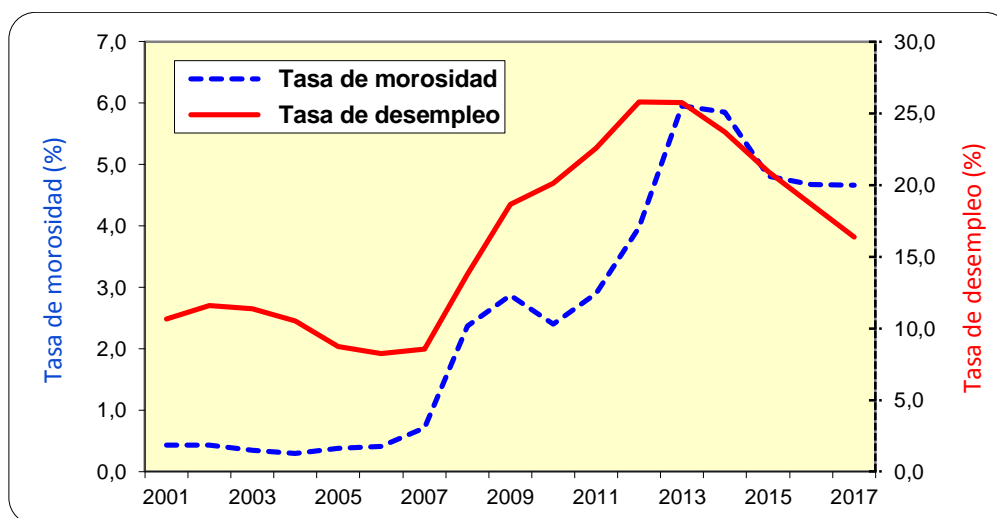
Desposesión y endeudamiento de la clase trabajadora

La insuficiencia de ingresos que lleva a no poder pagar la cuota, y en consecuencia al desahucio, se mide mediante diversos indicadores de pobreza que se refieren a aquellos hogares que se encuentran por debajo de un determinado nivel de renta, en los que prevalece el desempleo de sus miembros o que presentan determinadas carencias materiales. Este es el criterio establecido por Eurostat para medir el riesgo de pobreza y/o exclusión de los hogares¹¹. Cuando se inició esta estadística, en 2005, la tasa de riesgo de la población española era menor (24,3%) que la media europea (25,8%) pero en 2016 la tasa española es cuatro puntos mayor que la de la UE. Mientras el conjunto de Europa ha reducido la tasa en 2,3 puntos, España la ha aumentado en 3,6. Esto supone que en la década que va de 2005 a 2015 la población española en riesgo de exclusión ha pasado de 10,7 a 13 millones de personas (aumento del 22%).

Otro indicador más exigente de carencia de ingresos es la pobreza severa, cuya renta anual se sitúa por debajo del 30% de la mediana de ingresos. Se trata de un segmento de población con unos ingresos tan bajos que parece imposible que puedan sobrevivir con un mínimo de dignidad. El colectivo se incrementó un 61% en el conjunto del país entre 2007 y 2015, pasando de 1,8 a 3 millones de personas¹². Subió del 4,1% en 2007 al 7,6% en 2014, y bajó al 6,4% en 2015, reducción probablemente ligada al aumento de medio millón de empleos en dicho año y los consiguientes ingresos salariales.

Sin duda el factor más influyente en la pobreza de los hogares, y por tanto en el riesgo de desahucio, es el paro y el empleo precario de sus miembros en edad activa. De ahí que exista una estrecha correlación entre la evolución de la tasa de morosidad de los créditos hipotecarios para la adquisición de vivienda¹³ y la tasa de paro (Gráfico 6). El desempleo pasó del 8,6% en 2007 al 25,7% en 2012, para bajar hasta al 16,4% en 2017; por su parte, la morosidad subió del 0,7 al 6% para bajar después al 4,7% en los mismos intervalos de tiempo. El descenso del paro en los últimos años es bastante mayor que el de la morosidad, lo que parece indicar que una parte del empleo creado es tan precario que no resuelve los problemas de liquidez de los hogares más pobres¹⁴.

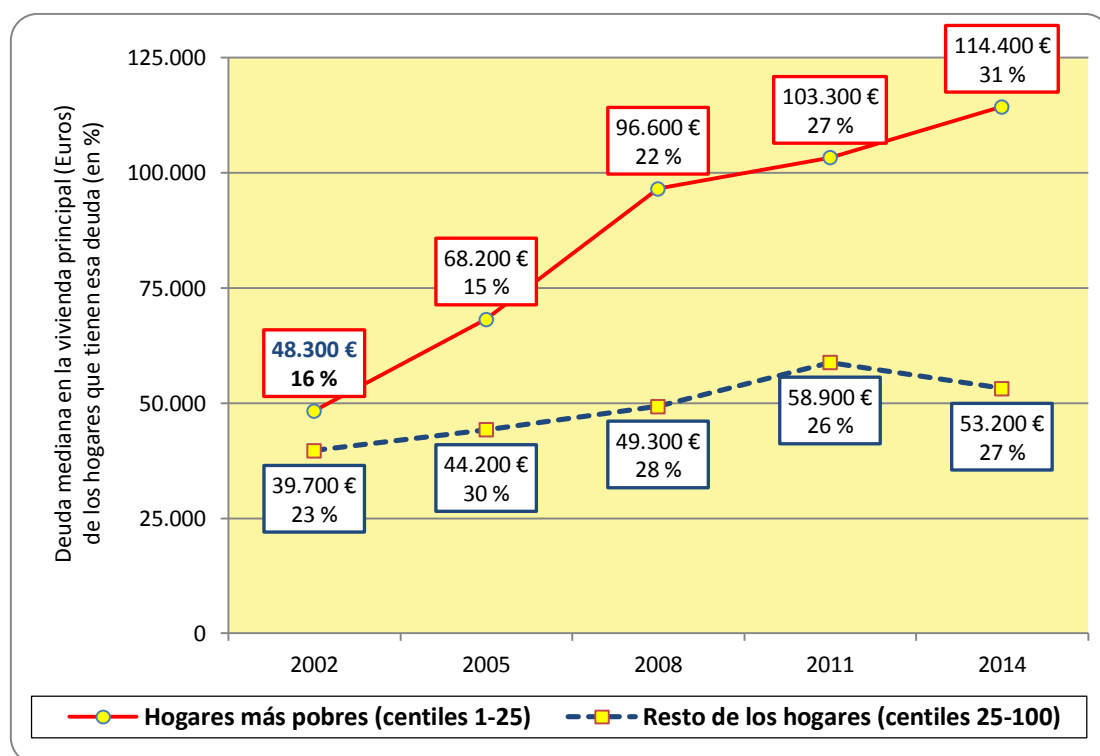
Gráfico 6. Paralelismo entre las tasas de desempleo y de morosidad para pagar el crédito hipotecario en España (2001-2017)



Fuentes: Encuesta de Población Activa para el desempleo; y Banco de España para la tasa de morosidad de los créditos hipotecarios. Elaboración del Barómetro social de España, ámbito de Vivienda.

Quizás el rasgo más destacado de la economía española en las últimas décadas –antes, en y después del ciclo de crisis- sea una persistente y creciente desigualdad en el reparto de la riqueza. Según la citada Encuesta Financiera de las Familias, la polarización de la riqueza se ha extremado entre el 10% de hogares más ricos, que han incrementado su patrimonio medio un 53% entre 2002 y 2014, y el 25% de hogares más pobres, que han perdido un 108% de su patrimonio neto entre dichos años, lo que significa que sus deudas en 2014 han superado por primera vez el valor de sus activos. El 52% de esos hogares más pobres tenía en 2014 una carga de deuda superior a tres veces su renta anual, y el 21% de ellos pagaba una factura anual de intereses que superaba el 40% de sus ingresos. El principal componente de la deuda de los hogares pobres es la vivienda, que ha crecido continuamente en lo que llevamos de siglo, tal como se recoge en el Gráfico 7. En 2002 menos de la quinta parte tenía deuda hipotecaria sobre su vivienda, y ésta era de 48.300 euros por hogar. En cambio, en 2014 casi la tercera parte tenía ese tipo de deuda y la carga media era tres veces mayor.

Gráfico 7. Deuda hipotecaria de los hogares más pobres y comparación con el resto de los hogares (2002-2014)



Fuente: Banco de España, Encuesta Financiera de las Familias.

La deuda hipotecaria de vivienda del cuartil de hogares más pobres en 2014 es muy superior a la de los restantes tramos de patrimonio, incluido el tramo de hogares más ricos que por regla general compran casas mucho más caras. Para explicar esta anomalía hay que tener en cuenta que los hogares pobres han comprado su vivienda en fechas más recientes, lo que implica una deuda pendiente mayor; pero también el hecho de que en el caso español el desahucio de la vivienda por impago no anula la deuda hipotecaria sino que la mantiene y con frecuencia la incrementa, tal como recuerda la Coordinadora de Vivienda de Madrid: “La ley española es anómala porque la ejecución hipotecaria

no implica la cancelación de la deuda, así que la caída en el precio de la vivienda supuso que muchas familias hipotecadas ni tan siquiera pudieran escapar de la deuda vendiendo su casa. Por este motivo, no ofrece ningún beneficio a los deudores aceptar voluntariamente una ejecución hipotecaria¹⁵.

Política de vivienda al servicio del negocio inmobiliario

El acceso a la vivienda, en condiciones aceptables, constituye uno de los pilares básicos de la calidad de vida y de la inserción social. Así fue recogido en el plano jurídico por la Constitución de 1978 al establecer para toda la ciudadanía el “derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada” y exigir de los gobernantes una política de vivienda efectiva y que evitara la especulación: “los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación” (art. 47). Evidentemente, esta norma no se ha cumplido: ni los gobiernos han tomado a su cargo asegurar el disfrute efectivo de la vivienda de toda la ciudadanía ni se ha luchado contra la especulación inmobiliaria.

El contexto europeo: España es diferente

La política de vivienda aplicada a partir de la transición siguió anclada en el modelo franquista de apoyar la construcción de viviendas en propiedad, ya fuera en el sector mayoritario del mercado libre o mediante subvenciones para la construcción y compra de viviendas, a la vez que se dejaba en un callejón sin salida el alquiler de viviendas que era el mayoritario al acabar la guerra civil. Entre 1940 y 2018 se han sucedido 16 Planes Plurianuales de Vivienda, que tuvieron un momento de inflexión en la década de los años ochenta del siglo pasado. Hasta entonces el “problema de la vivienda” se planteaba en términos de escasez (déficit residencial que los Planes estimaban por encima del millón y medio de unidades), por lo que el Estado central financiaba tanto a los promotores privados de viviendas (“ayuda a la piedra”), como a los compradores a través de diversas fórmulas (subvenciones directas, deducción fiscal en el IRPF, etc.).

A diferencia del resto de Europa, España no apostó por la creación de parques de alquiler social para cubrir las demandas más urgentes, ni siquiera por facilitar el alquiler privado, que quedó congelado a raíz de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1946. Esta ley, con la intención demagógica de proteger a los inquilinos, estableció unas condiciones sumamente rígidas de congelación de precios y prórroga indefinida de los contratos que desincentivaron el desarrollo del mercado de alquiler, pasando éste del 51% en 1950 al 21% en 1981.

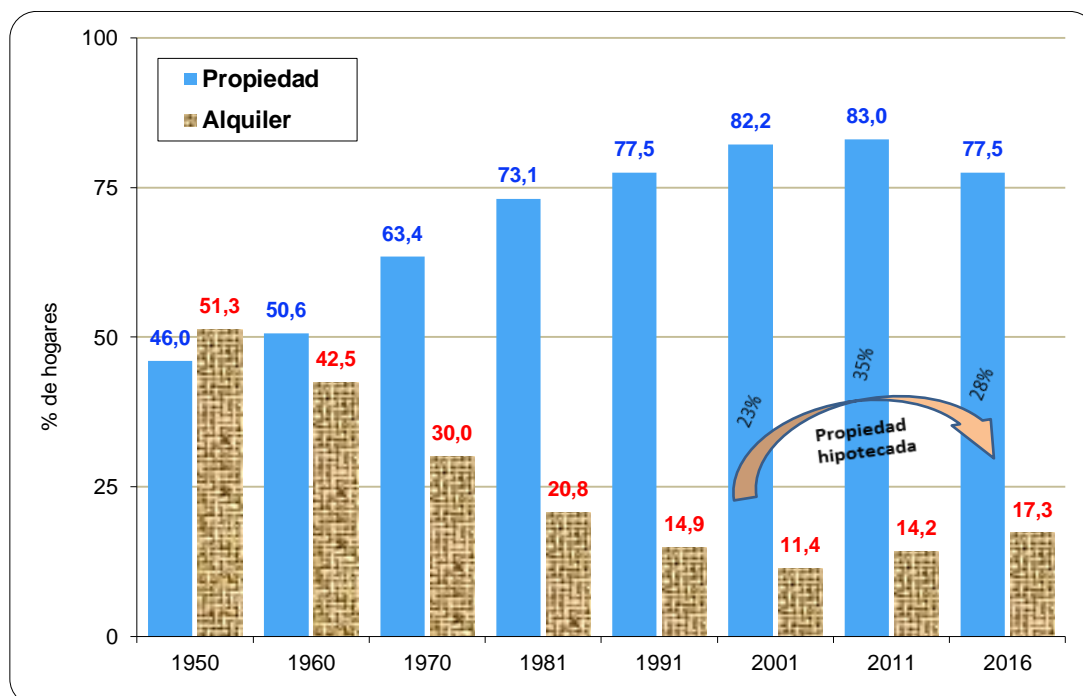
A partir de los años ochenta, el creciente superávit de viviendas en relación a los hogares colocó a España a la cabeza de la Unión Europea en este punto¹⁶ e hizo que los planes fueran rebajando poco a poco su aportación a la construcción de nuevas Viviendas de Protección Oficial¹⁷, orientándose más a la rehabilitación del parque existente y a pequeñas promociones de alquiler social para sectores con menos recursos, sobre todo para jóvenes¹⁸. Por otra parte, la llamada ley Boyer de 1985 y las posteriores modificaciones legislativas de 1994 y 2013 intentaron relanzar el mercado de alquiler al permitir fijar libremente los precios y suprimir la prórroga forzosa de los inquilinos. Sin embargo, esta nueva legislación produjo durante mucho tiempo una gran distorsión en el sector al dar lugar a unos precios inaccesibles en el caso de los nuevos alquileres,

sobre todo en las grandes ciudades, junto a alquileres bajísimos de “renta antigua” anteriores a 1985.

En el nuevo estado de las autonomías la política de vivienda experimentó una notable descentralización y, aunque se han mantenido los Planes Nacionales, éstos se gestionan mediante convenios con las comunidades autónomas que a su vez delegan muchas funciones en los ayuntamientos, quienes se encargan de la aplicación de las normas y de la gestión del suelo a través de los Planes Generales de Ordenación Urbana, las normas subsidiarias y la delimitación del suelo urbano. Los tributos locales asociados a la construcción y transmisión de viviendas (licencia de obras, impuesto de plusvalías) o a su mantenimiento (impuesto anual de bienes inmuebles) son una fuente importante de ingresos para los ayuntamientos que les suele predisponer a calificar el suelo como urbanizable frente a otras alternativas posibles.

Entre 2001 y 2016 el número de hogares en España ha pasado de 14,2 a 18,4 millones. Las viviendas en propiedad sin deuda pendiente han sido en todo este período la forma de tenencia más frecuente y han aumentado en algo más de medio millón (de 8,4 a 9 millones); sin embargo, su peso relativo se ha reducido 10 puntos, bajando del 59 al 49%. Han crecido tres veces más las viviendas en alquiler, que han pasado de 1,6 a 3,2 millones, y cuatro veces más las viviendas compradas con hipoteca pendiente, que han pasado de 3,2 a 5,3 millones del parque de primeras viviendas. Esta última modalidad fue la que más creció hasta la llegada de la crisis, reduciendo después su peso en beneficio del alquiler que ha doblado su número en lo que llevamos de siglo y ha pasado del 14,2 al 17,3% en los últimos cinco años (Gráfico 8).

Gráfico 8. Viviendas principales en propiedad y alquiler en España (1950-2016)



Fuente: Elaboración propia a partir de los Censos de Población (1950-2011) y la Encuesta Continua de los Hogares (2016), ambas del INE. No se incluye "otra forma de tenencia".

Antes de estallar la crisis de 2008, España se caracterizaba por ser el país de la UE-15 con mayor proporción de viviendas principales en propiedad (82%), seguido de Portugal (75%) y Grecia (74%). Alemania tenía entonces un parque de alquiler mayoritario (57%) y bastantes otros países mantenían tasas por encima del 40% (Holanda, Dinamarca, Suecia, Francia, Austria) o del 30% (Finlandia, Reino Unido, Bélgica)¹⁹.

España y Grecia eran los países con menor número de viviendas en alquiler social (1%), tres veces menos que Portugal, cinco veces menos que Italia y 19 veces menos que Francia, nuestros países vecinos, siendo el 9% la media europea de viviendas en alquiler social en aquel momento²⁰.

La incorporación de España a la política monetaria de la zona euro había provocado que los tipos de interés de los créditos hipotecarios para la compra de vivienda bajaran a mínimos históricos (del 16% en 1991 al 6% en 2001 y al 3% en 2005), lo que reducía el negocio financiero. Por eso, para mantener sus beneficios, los bancos se vieron obligados a multiplicar el número de hipotecas lo que les lanzó a una carrera para ampliar por cualquier medio la cartera de “compradores”. Se amplió el plazo de devolución de los préstamos (de 13 años de media en 1991 a 28 en 2007) y se dieron toda clase de facilidades para acceder a la compra, hasta el punto de que el crédito hipotecario se triplicó entre 2001 y 2007, sumando 1,6 billones de euros en esos seis años. Se llegó así a la mayor tasa de viviendas principales en propiedad con deuda hipotecaria pendiente, que pasó del 23 al 35% del parque entre los censos de 2001 y 2011, para descender hasta el 28% en 2016 como consecuencia de la crisis de los desahucios.

Políticas antisociales ante la crisis de la vivienda

Al llegar la crisis, el pinchazo de la burbuja inmobiliaria tuvo efectos brutales: más de 415.000 ejecuciones hipotecarias iniciadas en el quinquenio 2008-12, a las que siguieron otras 280.000 en el cuatrienio 2013-16; más de un millar de promociones fallidas que dejaron sin casa y sin el dinero adelantado a cerca de un millón de personas; quiebra de gran parte de las empresas de construcción que llevaron al paro a millón y medio de personas del sector, etc. En este contexto creció la morosidad en el pago de las deudas y se comenzó a mirar con lupa la concesión de nuevos créditos hipotecarios (que se redujeron un 76% entre 2007 y 2011), generando un parque de activos inmobiliarios en poder de la banca (procedente de constructoras en quiebra y de hogares desahuciados) que dieron lugar a un enorme agujero contable en la mayoría de las instituciones financieras. “Nos acostamos compitiendo en la Champions de las economías más avanzadas del mundo y nos despertamos en un escenario apocalíptico. Miles de millones de euros se habían esfumado de la noche a la mañana. El flujo de capital que había inundado nuestra economía no sólo dejó de manar, sino que además debía emprender el camino de vuelta”²¹.

La crisis de la vivienda afectó a sus tres principales agentes: los promotores, los financiadores y los compradores o inquilinos. Pero las consecuencias fueron muy diferentes en cada caso, en función de su poder de maniobra frente a la crisis y dependiendo también del papel jugado por el cuarto agente implicado: la administración pública.

Los promotores y constructores de vivienda experimentaron un descalabro general que llevó al cierre de miles de empresas, sobre todo pequeñas y medianas, con efectos muy diferentes entre sus propietarios (que se declararon en quiebra sin que ello afectara

substancialmente al nivel de vida de los accionistas que en los años previos a la crisis habían obtenido ganancias millonarias) y sus trabajadores (que acabaron masivamente en el paro, con prestaciones de desempleo diversas pero limitadas en el tiempo).

En cuanto a las entidades financieras, el agujero contable se resolvió socializando las pérdidas mediante todo tipo de ayudas directas y avales por parte del estado. El primer paso se dio en 2008 con la decisión del gobierno de aprobar una partida de hasta 100.000 millones de euros en avales para reflotar bancos en crisis. En 2010 se creó el FROB (Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria), también para canalizar ayudas millonarias a la banca. Y en 2012 se dio salida al “banco malo” o SAREB (Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria) que compró activos tóxicos de la banca privada por un valor de más de 50.000 millones de euros y, entre esos activos, más de 60.000 viviendas procedentes de desahucios que han convertido a esta sociedad en la inmobiliaria más grande de Europa.

Conviene precisar que estas ayudas del gobierno a la banca han contribuido decisivamente a incrementar la deuda pública (más de un billón de euros en la actualidad) y el déficit fiscal del estado (4,5% del PIB en 2016, el más elevado de la Unión Europea) que luego se convierten en el argumento legitimador de los recortes sociales: anuncio de Zapatero en mayo de 2010 de reducir el gasto público en 15.000 millones de euros; modificación del art. 35 de la Constitución en 2011 tras el acuerdo del PSOE y el PP para priorizar el pago de la deuda sobre las políticas sociales; o la llamada “regla de gasto” de la ley Montoro de 2013, que impide a las administraciones públicas dedicar el saldo positivo de su presupuesto a gasto social, a ampliar plantilla o a realizar nuevas inversiones, teniendo que dedicarlo al pago de la deuda. La exigencia de la Unión Europea de reducir el déficit por debajo del 3% seguirá dando lugar a nuevos recortes, también en materia de vivienda social, salvo que se refuercen los ingresos públicos y se reduzcan la evasión y el fraude fiscal.

Por último los propietarios de viviendas con deuda hipotecaria pendiente fueron los más afectados en la medida que la crisis provocó el desempleo y el empobrecimiento de muchos hogares. A pesar de la baja tasa de morosidad en el pago de las cuotas (muy inferior, como hemos visto, a la de los empresarios) los procesos de desahucio afectaron al 4,5% de los hogares con deuda pendiente en el trienio 2008-10, al 4,4% en 2011-13 y al 3,7% en 2014-16. En total, 715.000 desahucios en nueve años. Una cifra que no incluye a aquellas familias, estimadas entre 200.000 y 350.000, que habían pagado la entrada para una vivienda sobre plano y se quedaron sin casa y sin dinero²².

Ha tenido que ser el Tribunal de Justicia de la Unión Europea, o Tribunal de Luxemburgo, el que haya exigido al gobierno español, y en especial al Tribunal Supremo, dar marcha atrás en varias cláusulas abusivas presentes en los contratos de compra de vivienda, como las cláusulas suelo o la exigencia de vencimiento anticipado que facultaba a los bancos a exigir el pago de toda la deuda pendiente cuando el consumidor había dejado de pagar una sola cuota²³.

En el caso de las viviendas de alquiler, donde residen mayoritariamente las familias más pobres²⁴, se han producido desahucios en una proporción mayor que en las casas hipotecadas, sobre todo antes y después de la crisis: en torno al 10% del parque de alquiler hasta 2007; 8% en 2008-13; y 6% en 2014-16. Esta evolución se puede interpretar a partir de la persistencia de un sector importante de población en situación de pobreza, cuyo nivel socioeconómico medio habría mejorado algo a medida que la opción del alquiler se ampliaba a nuevos hogares de clases medias. La ley de “desahucios exprés” de 2009 contribuyó a hacer más fácil el desalojo de los inquilinos

por impago de la cuota o debido a otros motivos planteados por la parte arrendadora (ceder la vivienda a familiares, etc.).

Movilización de las personas afectadas

¿Cómo han reaccionado los hogares afectados ante la crisis de la vivienda? Sin duda se trata del eslabón más débil de la cadena frente a promotores, financiadores y administraciones públicas, pero la confrontación social en defensa del derecho a la vivienda siempre ha estado presente. En plena efervescencia de la burbuja inmobiliaria, en 2006, surge el movimiento V de Vivienda a partir de un correo anónimo que circuló por la red convocando a la juventud a hacer concentraciones de protesta en las principales plazas de las ciudades españolas para exigir el derecho a una vivienda digna. El movimiento duró dos días y tuvo una notable repercusión social, favoreciendo algunas medidas políticas como la renta básica de emancipación, una ayuda de 210 euros para el alquiler destinada a jóvenes menores de 30 años, que posteriormente fue abolida. Algunas comunidades adoptaron también medidas sobre el derecho a la vivienda, cuestionando expresamente el carácter antisocial de los pisos vacíos, dedicados a pura especulación.

En 2009 surge en Barcelona la Plataforma de Afectados por la Hipoteca, que se extiende rápidamente por toda Cataluña y después por el resto de España. Con estructura asamblearia y apartidista, la PAH se propone abordar el nuevo gran problema derivado de la crisis: los desahucios de viviendas con crédito hipotecario, y enseguida también de los desahucios de alquiler. Se plantean tres objetivos básicos: la dación en pago, paralizar los desahucios de viviendas principales y convertir las viviendas hipotecadas en alquileres sociales.

La PAH encontró apoyos iniciales en asociaciones de vecinos de los barrios más afectados por los desahucios y en el movimiento “okupa” tradicional, pero tomó sobre todo impulso a partir del movimiento 15M. En el caso de Madrid, “se constituyeron asambleas de barrios y pueblos y en la mayoría de estas asambleas se crearon comisiones de vivienda. Estas comisiones hoy en día se han independizado de las asambleas de barrio (aunque no se hayan aislado de las redes militantes barriales) para convertirse en asambleas de vivienda y PAH, todas ellas nodos de la red estatal de la Plataforma de Afectados por la Hipoteca y participantes en la Coordinadora de Vivienda de Madrid”²⁵.

Con frecuencia las personas activistas-afectadas participan a la vez de diversas redes y se apoyan mutuamente en las acciones que ponen en marcha, ya sea para paralizar desahucios programados, negociar con jueces, banqueros o caseros, apoyar la ocupación de viviendas vacías a través de la Obra Social, o para impulsar iniciativas políticas en defensa del derecho a la vivienda. Entre éstas destaca la Iniciativa Legislativa Popular (ILP) que fue aceptada a trámite en el Congreso de los Diputados en 2013 con millón y medio de firmas, para modificar la injusta Ley Hipotecaria de 1909. El gobierno del Partido Popular, haciendo uso de su mayoría absoluta, aprobó una nueva ley, sin aceptar ninguno de los objetivos de la ILP: dación en pago sin aplicar intereses de mora; no echar de la casa a los inquilinos en los casos de vivienda habitual, ofreciendo entonces un alquiler por un período de 5 años y un pago mensual no superior al 30% de sus ingresos; y aplicar retrospectivamente la ley cuando la vivienda desahuciada permaneciera en poder del banco.

En enero de 2018, la PAH volvió a registrar una nueva propuesta de Ley de Vivienda en el Congreso de los Diputados que, de aprobarse, sancionaría la dación en pago, acabaría

con los desahucios y la pobreza energética, regularía los alquileres y aumentaría el parque público de vivienda. Unas medidas que son realidad en la mayoría de países de la Unión Europea pero que en España se enfrentan al veto del PP y la complicidad de Ciudadanos, que probablemente vuelvan a impedir el desarrollo de la propuesta.

Las ILP por el derecho a la vivienda se han promovido también en varias comunidades autónomas: Andalucía y Navarra (2013), País Vasco, Canarias y Cataluña (2015) y Madrid (2017). En todas ellas las nuevas leyes fueron rechazadas o recurridas por el gobierno del PP ante el Constitucional, siendo especialmente grave la anulación de la ley que había sido aprobada en el Parlamento de Cataluña y puesta en marcha con resultados muy positivos: “El golpe de gracia contra las iniciativas legislativas que promovían la defensa del derecho a la vivienda llegó el 28 de abril de 2016, cuando el Gobierno recurrió ante el Constitucional la ley catalana de vivienda que había sido aprobada por unanimidad en el Parlamento catalán y estuvo vigente durante nueve meses... Esta ley significó el avance social más progresista en esta materia. Estableció un procedimiento extrajudicial para negociar con los bancos antes del desalojo, autorizó al juez para cancelar la deuda pendiente (dación en pago), garantizó una vivienda de alquiler para realojo de los afectados y exigió la intervención de los servicios municipales antes del corte de los servicios. Durante su corta vigencia, la ley impidió muchos desahucios y evitó 32.000 cortes de suministro de electricidad, agua o gas”²⁶.

En Madrid también se presentó en noviembre de 2017 una ILP con el apoyo de 77.000 firmas que no fue admitida a trámite por la Asamblea ante la oposición del PP y Ciudadanos. La portavoz de la PAH se dirigió a estos dos partidos en los siguientes términos: “Están al lado de las entidades financieras, de los fondos buitres, de sus amigos. Nosotros vamos a seguir en las puertas de los desahucios” (declaraciones de Alejandra Jacinto el 8 de noviembre de 2017).

Los llamados “ayuntamientos del cambio”, liderados en Barcelona y Madrid por coaliciones progresistas (los Comunes y Ahora Madrid) han puesto en marcha iniciativas para abordar el problema de la vivienda pero se están encontrando con muchas dificultades para llevarlas a término. La propuesta estrella de Ada Colau de poner una tasa de 633 euros a los pisos vacíos fue recurrida y ganada en 2016 por la SAREB y las entidades financieras ante el Tribunal Superior de Justicia de Cataluña aunque se ha recurrido al Tribunal Supremo y todavía se sigue aplicando. En Madrid el Consejo de Administración de la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo (EMVS) decidió en octubre de 2017, con los votos a favor de Ahora Madrid y PSOE y en contra del PP y Ciudadanos, la propuesta para iniciar los trámites de la nulidad administrativa de la venta de más de 1.800 viviendas a fondos buitres realizada por el consistorio anterior de Ana Botella.

En paralelo con la movilización frente a los desahucios y en defensa de unas leyes de vivienda más justas, el gobierno ha venido introduciendo diversas medidas urgentes que no asumen ninguna de las reclamaciones de las víctimas y se atienen a pequeñas reformas negociadas previamente con la banca, como el Código de buenas prácticas de 2012, de adhesión voluntaria para las entidades financieras, en el que se exige la evaluación de una serie de medidas (reestructuración, quita, dación en pago) antes de proceder al desahucio, o la moratoria de dos años en 2013 sobre los lanzamientos de colectivos especialmente vulnerables, etc. Todas estas medidas, hasta ahora, quedan muy lejos de cubrir las necesidades reales de los hogares desahuciados y son, más bien, un lavado de cara para compensar el precio político del descarado posicionamiento del gobierno a favor del sector inmobiliario-financiero.

Gráficos elaborados en el [ámbito de Vivienda](#):

([Archivo en Excel](#))

- G1.** Incremento anual del precio medio de la vivienda libre en España, del PIB y del salario medio (1994-2016).
- G2.** Precio del m2 de vivienda libre por Comunidades autónomas y tasa del incremento anual medio entre 1995, 2007 y 2017.
- G3.** Vivienda en propiedad con deuda hipotecaria pendiente en función del nivel de riqueza de los hogares (2014).
- G4.** Mediana de deuda pendiente por la compra de vivienda principal, por tramos de patrimonio (2014).
- G5.** Evolución de los tipos de interés y plazos de amortización de los créditos hipotecarios de vivienda en España (1985-2016).
- G6.** Años de trabajo con un salario medio para comprar un piso medio (90 m2) al precio medio de cada año (1994-2015).
- G7.** Mediana de deuda hipotecaria de los hogares más pobres con ese tipo de deuda y comparación con el resto de los hogares (2002-2014).
- G8.** Tasa de morosidad de los créditos concedidos a las empresas, a la adquisición y rehabilitación de viviendas, y a la compra de bienes de consumo duradero (1998-2017).
- G9.** Evolución paralela de la tasa de morosidad para pagar el crédito hipotecario y la tasa de desempleo (1998-2017).
- G10.** Evolución del coste de los alquileres y de la compra de vivienda libre (1994-2017).
- G11.** Evolución del precio del metro cuadrado del mercado del alquiler en las ciudades de Madrid y Barcelona (2007-2017), y en el conjunto de España (2013-2017).
- G12.** Desahucios iniciados anualmente en España (2001-2017).
- G13.** Lanzamientos de viviendas y expedientes judiciales por ocupación (2008-2016).
- G14.** Viviendas libres y protegidas construidas en España entre 1991 y 2016.
- G15.** Índice sintético de Vivienda y sus dimensiones (1994-2016).

¹ Bajo la rúbrica de “ejecuciones hipotecarias” se incluyen también otros bienes, además de viviendas, garantizados con escritura de hipoteca.

² La estadística del CGPJ distingue entre procesos “iniciados” y “resueltos” a lo largo de cada año. La suma de “ejecuciones hipotecarias” resueltas entre 2001 y 2016 es de 680.502 (84,1% de las iniciadas) y la de “procesos arrendaticios” resueltos 904.111 (96,4% de los iniciados).

³ Estas comisiones están integradas por funcionarios judiciales, policía y cerrajero. No se registran, por tanto, los lanzamientos realizados por los propios juzgados en aquellas localidades donde no hay esos “Servicios comunes”.

⁴ En 2016 se produce un gran descenso de los procesos por usurpación debido a los cambios metodológicos introducidos en 2015 en materia penal, que han hecho reducir artificialmente los delitos en más de un 45%. Tal como señala el propio CGPJ, “la mayor caída en el ingreso en la jurisdicción penal se corresponde con los atestados policiales en los que no existe autor conocido del delito denunciado”.

que han dejado de remitirse a los juzgados" (CGPJ, Panorámica de la justicia durante 2016, pág. 2). Para salvar este cambio metodológico, asignamos a 2016 la misma cifra de "usurpaciones" que en 2015 (22.461 en lugar de 12.760).

⁵ Fernández Seijo, J.M., Juez de Barcelona, citado por A. Missé, "Europa contra los desahucios", en Alternativas Económicas, Nº 47, 2017, pág. 6.

⁶ Álvarez Tejero, A. (Magistrada de la Audiencia Provincial de Madrid), ["La usurpación delito leve o infracción administrativa"](#), en Revista de Jurisprudencia, junio, 2016.

⁷ Según un estudio del Consejo Superior de Colegios de Arquitectos de España, la parte del precio de venta destinada a beneficios de las empresas de construcción pasó del 16,5% en 1996 al 49,3% en 2004. Un auténtico "pelotazo" que se fraguó con el visto bueno de los sucesivos gobiernos y del Banco de España.

⁸ En el primer semestre de 2005, en pleno auge de la burbuja inmobiliaria, las nueve primeras empresas de la construcción (ACS, Sacyr, Metrovacesa, FCC, Ferrovial, Fadesa, Colonial, Urbis y OHL) incrementaron su rentabilidad en un 47,6% (13.351 millones de euros), una cantidad quince veces superior a la del presupuesto del Ministerio de Vivienda de aquel año (878 millones) y doble que todo el presupuesto asignado al Plan de Vivienda de España 2005-2008 (6.822 millones). Conviene tener en cuenta que las nueve empresas citadas forman parte del IBEX-35 cuyo accionariado pertenece en más del 40% a inversores extranjeros.

⁹ Según esta encuesta del INE, el precio del alquiler de la vivienda ha evolucionado ligeramente por encima del IPC desde 2001, es decir, por encima del coste de la vida medio.

¹⁰ La estadística recoge los precios por metro cuadrado de las ofertas de alquiler de viviendas de segunda mano, tanto de particulares como de profesionales inmobiliarios. No se incluyen las viviendas unifamiliares ni los municipios con menos de 50 anuncios en el mes de referencia. La base de datos de diciembre de 2017 incluía 52.722 anuncios de 114 municipios. Los datos que aportamos corresponden al mes de diciembre y han sido convertidos a euros constantes, con base en el año 2017.

¹¹ La pobreza AROPE (At Risk Of Poverty and/or Exclusion) incluye a los hogares con una renta anual por debajo del 60% de los ingresos medianos del país (después de transferencias sociales); cuyas personas en edad de trabajar emplean menos del 20% de su potencia de trabajo en el año de referencia; y que padecen al menos cuatro carencias materiales de una lista de nueve.

¹² Los datos de pobreza severa están elaborados por EAPN-España a partir de los microdatos de la Encuesta de Condiciones de Vida del INE. Ver EAPN-España, [El estado de la pobreza. Seguimiento del indicador de riesgo de pobreza y exclusión social en España, 2008-2016. 7º Informe, 2017.](#)

¹³ Según el Banco de España, los préstamos para la compra de vivienda representan el 39% del crédito concedido por la banca española entre 2001 y 2017, correspondiendo el 56% a actividades empresariales y el restante 5% a otras inversiones de los hogares (rehabilitación de viviendas y compra de bienes de consumo duradero). La tasa de morosidad de los créditos para compra de vivienda ha sido tres veces menor (2,6% de media interanual) que la de actividades empresariales (7,6%) y también menor que la de otras inversiones de los hogares (3,8%), lo que da a entender que las familias hacen todo lo que pueden para pagar la vivienda.

¹⁴ Ver monográfico sobre "Empleo precario. Un salto al vacío" de la revista *Papeles de relaciones ecosociales y cambio social*, Nº 140, 2018. En especial el artículo de J. Sola e I. Campillo, "La precarización en su contexto: desarrollo y crisis del régimen de empleo en España", págs. 51-63.

¹⁵ Coordinadora de Vivienda de la Comunidad de Madrid, *La vivienda no es delito*, El Viejo Topo, Madrid, 2017, pág. 38.

¹⁶ Según el Censo de 2001, el número de viviendas construidas en España (20,9 millones) superaba ya en un 48% al número de hogares (14,1 millones), siendo el país de la UE-15 con mayor número de viviendas secundarias y vacías (la media se situaba en el 12%).

¹⁷ Entre 1991 y 2016 se han construido en España 8,8 millones de viviendas, de las cuales sólo el 15,5% (1,3 millones) estaban acogidas a alguna forma de Protección Oficial a nivel nacional o autonómico.

¹⁸ El último Plan Estatal de Vivienda, correspondiente al cuatrienio 2017-2020 está dotado con menos de 500 millones de euros, una cantidad ridícula que no llega al 0,01% del PIB estimado para esos cuatro años.

¹⁹ Czischke, D. y Pittini, A., *Housing Europe review of social, co-operative and public housing in the 27 EU member states*. Brussels, CECODHAS, European Social Housing Observatory, 2007.

²⁰ García, P. y Arends, L., *Vivienda social en la Unión Europea*, Universitat Politècnica de Catalunya, Barcelona, 2012.

²¹ Colau, A. y Alemany, A., *Vidas hipotecadas. De la burbuja inmobiliaria al derecho a la vivienda*, Cuadrilátero de libros, Barcelona, 2012, pág. 71.

²² Una reciente sentencia del Tribunal Supremo ha sentado jurisprudencia para que estas familias puedan recuperar sus ahorros en la medida que los bancos financiadores de las empresas promotoras tenían la obligación de avalar o garantizar los ahorros de los compradores, lo que no hicieron de forma mayoritaria. La Organización de Consumidores y Usuarios (OCU) ha iniciado una campaña para recuperar el dinero perdido más los intereses.

²³ En 2013 la sentencia del Tribunal de Luxemburgo sobre el caso Aziz forzó una reforma de la legislación española que elevó de uno a tres meses el período de impagos para poder exigir el vencimiento anticipado.

²⁴ Según la Encuesta Financiera de las Familias del Banco de España, más de la mitad del 25% de hogares más pobres vive de alquiler. Entre las encuestas aplicadas en 2011 y 2014 el cuartil de hogares más pobres redujo las viviendas hipotecadas en más de medio millón de unidades como resultado de los desahucios.

²⁵ Coordinadora de Vivienda de la Comunidad de Madrid, *La vivienda no es delito*, El Viejo Topo, Madrid, 2017, pág. 54.

²⁶ Missé, A., “La gran guerra de la PAH. La defensa de los derechos de las personas desahuciadas se extiende a los parlamentos autónomos”, en *Alternativas Económicas*, Nº 37, 2016, págs. 6-7.