

# UN ESTUDIO DE CASO DE LOS DESAHUCIOS A NIVEL LOCAL: EL CASO DE "STOP DESAHUCIOS ARABA"

## *A LOCAL CASE STUDY ON EVICTIONS: A CASE STUDY FROM "STOP ALAVA EVICTIONS"*

Amaia García Andrés<sup>1</sup>  
Aitziber Etxezarreta Etxarri<sup>2</sup>

Departamento de Economía Aplicada I  
Universidad del País Vasco/Euskal Herriko Unibertsitatea

*Fecha de recepción: Mayo 2017*

*Fecha de aceptación definitiva: Enero 2018*

### **Resumen**

En este trabajo se aborda el fenómeno de los desahucios con un enfoque multidisciplinar y desde una escala regional y local, realizando un trabajo cuantitativo y cualitativo para la ciudad de Vitoria-Gasteiz y el territorio histórico de Álava. El pinchazo económico y la crisis económica que estalló a finales del 2007 aumentó considerablemente los procesos de ejecución hipotecaria y lanzamientos, obligando a muchas personas a vivir en situación de vulnerabilidad. Asimismo, se percibe también en estos procesos así como en los movimientos de lucha por el derecho a la vivienda, una sobre-representación de las mujeres. Por ello, en este artículo se estudiará la evolución de los desahucios, las características de las personas afectadas así como el paradero de las mismas tras la pérdida de vivienda.

**Palabras clave:** *desahucios, Vitoria, vivienda, exclusión, ejecución hipotecaria*

### **Abstract**

In this article, the phenomenon of housing evictions are addressed with a multidisciplinary focus on a regional and local scale, a quantitative and qualitative work centred on the city of Vitoria-Gasteiz in Alava, Spain. The economic crisis that exploded at the end of 2007 considerably effected the foreclosure and eviction processes and these processes have obligated many people to live in vulnerable situations. In addition, we see that women are over represented, as often seen in declines of living status, vulnerable living conditions and in social exclusion in general but also in the participation in many social movements. For this reason, the present article studies the evolution of evictions and analysing not only the characteristics of the people affected by the foreclosures and the evictions but also their whereabouts after the evictions.

**Key words:** *foreclosures, Vitoria, housing, exclusion, evictions*

**JEL:** R28, R29, R59

<sup>1</sup> Amaia\_g\_93@hotmail.com

<sup>2</sup> Aitziber.etxezarreta@ehu.eus

## INTRODUCCIÓN

El principal objeto de estudio o interés del presente artículo es el análisis de los procedimientos de ejecución hipotecaria (término jurídico que recoge el primer paso de los procedimientos de desahucio<sup>3</sup>) y desahucios a escala local (estudiado en la ciudad de Vitoria-Gasteiz) y a escala regional (llevado a cabo para el Territorio Histórico de Álava).

El proceso de pérdida de la vivienda habitual pone en riesgo de vulnerabilidad y exclusión social a la/ las persona/personas afectadas y por ello se ha optado por utilizar un enfoque multidisciplinar, en el que las disciplinas de la Economía y el Trabajo Social están presentes. En el presente artículo se ha estudiado el caso de los desahucios en Álava, y a través de la Plataforma Stop Desahucios Araba se ha podido acceder a información más detallada y más completa sobre el fenómeno de los desahucios a escala local y regional.

Partiendo de la hipótesis de que la pérdida del empleo o la precariedad en el mismo, de la mano de la crisis han agudizado la vulneración del derecho a la vivienda abriendo la puerta a situaciones de exclusión social, se plantean los siguientes objetivos:

- Cuantificar la población afectadas por este fenómeno como consecuencia de la crisis, así como analizar su distribución<sup>4</sup>.
- Analizar las características del perfil de las personas afectadas por procedimientos de ejecución hipotecaria y desahucios en Vitoria-Gasteiz (nacionalidad, rango de edad, género y roles, estado civil, tipología familiar, nivel de estudios, situación laboral).
- Analizar la respuesta ofrecida desde el Sistema de Servicios Sociales a la población afectada por los desahucios: conocer la principal respuesta de los/as trabajadores/as sociales a las personas afectadas por procesos de ejecución hipotecaria que acuden a los Servicios Sociales de Base.

En relación con la metodología utilizada, se ha hecho uso de la complementación<sup>5</sup> de técnicas cuantitativas y cualitativas, con el fin de enriquecer la comprensión de las situaciones provocadas por procesos de ejecución hipotecaria y desahucios en la población vitoriana. La metodología empleada ha seguido la combinación de los paradigmas interpretativos y analítico-empíricos, adquiriendo un carácter mixto.

Esta combinación metodológica se ha caracterizado por ser gradual ya que a medida que se acudía a la Plataforma se observaron necesidades en la misma que sugerían la incorporación y uso de diferentes técnicas (para mayor profundidad véase anexo I): la creación de una base de datos, así como el uso de las técnicas de la encuesta, el grupo focal, revisión bibliográfica y la observación participante. La creación de la base de datos se debió principalmente a la ausencia de un registro sistemático por parte de la Plataforma Kaleratzeak Stop Desahucios Araba del número de personas que acudían a la misma.

Se decidió, conjuntamente con las/los miembros de la Plataforma, crear una base de datos que registrara y organizara la información de las mismas. Por otro lado, con el fin de mostrar la percepción de las personas inmersas en las actuaciones y el día a día de esta problemática, se empleó la técnica del grupo focal<sup>6</sup> con las personas asamblearias de la Plataforma que integran la *comisión de acogida* de la

<sup>3</sup> La ejecución hipotecaria se activa ante el impago de las cuotas hipotecarias. Este proceso, en caso de llegar a su fin (es decir, de no obtener una renegociación de deuda u otra solución), termina en un lanzamiento, término jurídico que implica un cambio de posesión de un inmueble. Los lanzamientos practicados, por su parte, se derivan de ejecuciones hipotecarias, de procedimientos de la Ley de arrendamientos Urbanos (principalmente corresponderán a alquileres impagados) o a otras causas (laudos arbitrales, procesos de familia, etc.). El desahucio, según la Real Academia Española, significa despedir a un inquilino o arrendatario mediante una acción legal.

<sup>4</sup> Debido a la disponibilidad de datos sólo se ha podido abarcar el período 2013-2015 (se explicará más adelante) así como analizar el porcentaje de casos que afectan a la zona rural con respecto a la urbana.

<sup>5</sup> La complementación se refiere al uso de metodologías cuantitativa y cualitativa con el objetivo de abordar, con cada una de ellas de forma separada, una dimensión diferente del objeto de estudio de una investigación (Hemilse 2011).

<sup>6</sup> El grupo focal se realizó el martes 22 de marzo de 2016 a las 18:00 horas (respetando el horario de acogida de la Plataforma).

misma (véase Anexo I). Esta comisión está compuesta por 5 personas asamblearias, por lo que mientras dos de ellas atendían a las personas que acudían a la Plataforma, fueron 3 asamblearias las que tomaron parte en el grupo focal y cuyas aportaciones y resultados quedan plasmados en intervenciones textuales a lo largo del presente estudio. Por último, cabe destacar que el uso de la observación participante como técnica cualitativa ha sido inevitable puesto que ésta se trata de *"la integración del observador en el espacio de la comunidad observada"* (Callejo 2002: 413), que fue la función ejercida en dicha Plataforma desde septiembre de 2015 hasta junio de 2016 (véase Anexo).

La presente investigación está estructurada de la siguiente manera: la investigación comienza con una conceptualización y acercamiento bibliográfico al tema de la vivienda y los desahucios; posteriormente, se analizan los resultados obtenidos de las diferentes técnicas empleadas; y finalmente, el artículo se cierra con las principales conclusiones alcanzadas.

## VIVIENDA Y DESAHUCIOS

### La vivienda como necesidad social

La vivienda es una necesidad básica, un derecho humano y social, y el principal activo patrimonial de muchas y muchas familias de todos los continentes. Vela (2003) afirma que una de las principales necesidades de la humanidad desde sus comienzos ha sido su cobijo o morada, independientemente de cuál fuera su origen o procedencia y así está recogido en diferentes marcos jurídicos.

Esta concepción de la vivienda como una necesidad básica es recogida por primera vez en la Declaración Universal de los Derechos Humanos en el año 1948<sup>7</sup>. Sin embargo, poder acceder a una vivienda es, además de una necesidad básica, un derecho recogido en diversas normativas de diferente rango (la Declaración Universal de los Derechos Humanos de 1948, el Pacto Internacional sobre los Derechos Civiles y Políticos, la Convención sobre los Derechos del Niño, etc.). De todas ellas se puede recoger que *"los Estados tienen la obligación de proteger, respetar y realizar los derechos económicos, sociales y culturales, entre ellos el derecho a una vivienda adecuada"* (Amnistía Internacional 2015: 17), y garantizar que la población no sea privada del disfrute de sus derechos.

En el marco español<sup>8</sup>, el derecho a la vivienda es recogido en el artículo 47 de la Constitución Española de 1978, teniendo las políticas públicas de vivienda que garantizar dicho derecho por imperativo constitucional:

*"Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. 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. La comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos"* (Constitución Española 1978).

No obstante, y como veremos a continuación, los llamados procedimientos de ejecución hipotecaria infringen este derecho constitucional. Hablamos de un problema económico y social de gran envergadura que conlleva la vulneración del derecho a una vivienda digna de la población.

<sup>7</sup> De hecho, al hablar de necesidades, es importante hacer referencia a Abraham Maslow (Psicólogo de corriente humanista cuya teoría de las necesidades humanas jerarquiza éstas según su orden de importancia en la vida), autor en el que me baso para vincular su teoría a la vivienda, demostrando que si el acceso a una vivienda se pudiera situar en el segundo nivel de su pirámide de necesidades, estaríamos hablando de una necesidad básica que *"precisa el ser humano para poder vivir, desarrollarse y funcionar humanamente bien"* (Cabezas 1988: 37).

<sup>8</sup> En el Estado español, al tratarse de un estado compuesto y descentralizado, es posible encontrar diferentes niveles de reconocimiento en numerosos derechos y deberes, como son el habitacional: desde la Constitución y leyes estatales, hasta los Estatutos y leyes autonómicas (Plataforma de Afectados por la hipoteca y Observatorio Desc 2013: 23).

Desde la óptica del Trabajo Social, la privación de vivienda se encuentra directamente vinculada a fenómenos como la vulnerabilidad y la exclusión social. El desalojo de la misma, conlleva además de *"la vergüenza, el estigma y el miedo asociado al proceso"*, un conjunto de dificultades o situaciones multi-problemáticas que quedan superpuestas al problema de vivienda (Arredondo y Palma 2013), y que se encuentran en los cimientos de la intervención social: absentismo escolar en los menores, efectos sobre la salud física, psíquica y emocional, conflictos familiares y precariedad económica, entre otros.

Los anteriores escenarios de vulnerabilidad social son objeto de análisis, interés e intervención para la profesión del Trabajo Social (Arredondo y Palma 2013), porque querer y poder acceder a una vivienda, un bien de primera necesidad reconocido como un derecho fundamental, puede derivar en una situación de vulnerabilidad y exclusión social (Alemany y Colau 2012).

Por ello, y tomando en cuenta que la profesión del Trabajo Social persigue entre sus fines *"investigar y trabajar para contribuir a que las personas, familia, el conjunto de la comunidad y la sociedad puedan tener mejor calidad de vida y desarrollo humano"* (Barranco 2009: 134), para conseguir dicho fin, resulta imprescindible tener cubiertas las necesidades sociales, cuestión imposible sin tener cubierta una necesidad tan básica como lo es la vivienda. En este sentido, la vivienda es un medio básico e incuestionable. Los desahucios suponen un muro infranqueable para alcanzar dicho objetivo.

### **Los desahucios en España y la Plataforma de afectados por la hipoteca**

El contexto económico marcado por el pinchazo inmobiliario de 2007 y la posterior depresión económica ha tenido profundas consecuencias económicas y sociales. En este apartado se profundiza en la evolución de las ejecuciones hipotecarias y los desahucios en España, y también en las respuestas que surgen para afrontar esta problemática.

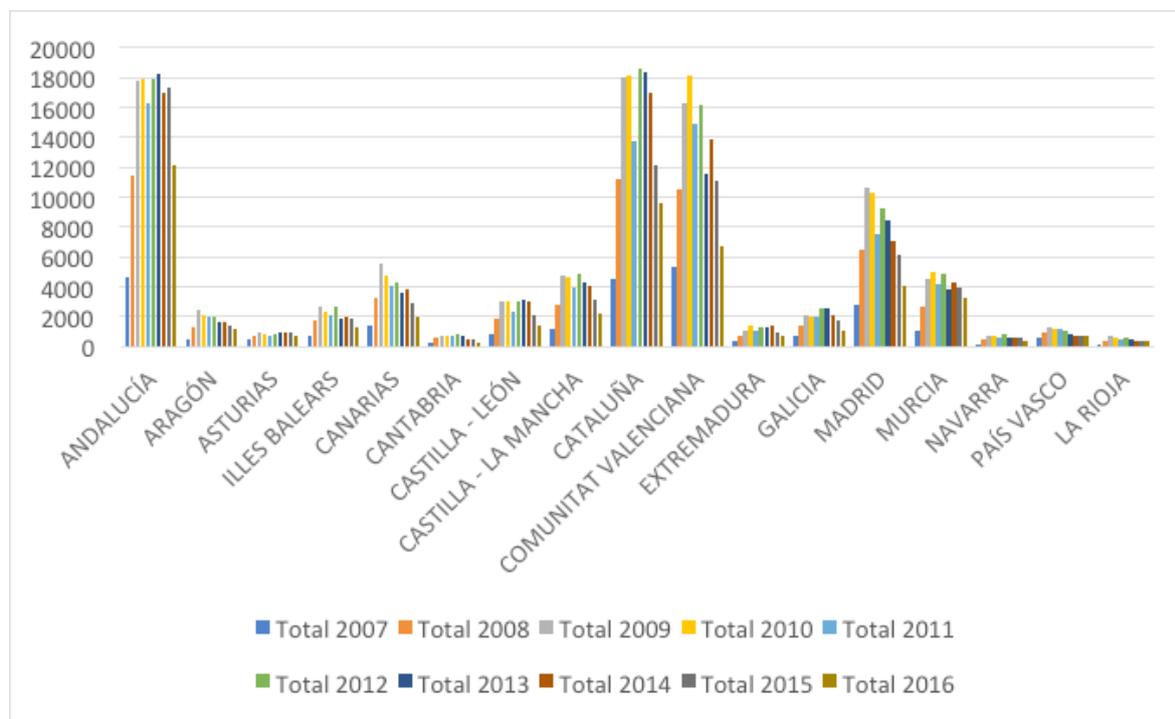
Se entiende por *ejecución hipotecaria* *"la acción que permite exigir el pago de las deudas garantizadas por hipoteca al acreedor con escritura de hipoteca a su favor"*, mientras que *lanzamiento* hace referencia al *"acto mediante el cual se despoja a una persona de la posesión o tenencia de un bien inmueble, en ejecución de una orden judicial y llevada a cabo por la fuerza"* (Obeso 2014: 328). Por último, el término empleado por el poder judicial para referirse al desalojo físico de las personas que ocupan una vivienda es desahucio.

Por otro lado, se encuentran los *desahucios por impago de alquiler*. Los desahucios por impago de alquiler se tratan de un proceso diferente al de la hipoteca puesto que el acreedor en este caso puede tratarse de un propietario de vivienda o de una entidad pública (como es el caso de Alokabide<sup>9</sup>) (Cano y Etxezarreta 2014).

Los análisis comparativos ponen de relieve que la ley hipotecaria española ha sido más inclemente que en el resto de países europeos en los casos de impagos (Leal 2015; Etxezarreta *et al.* 2012; Cano *et al.* 2013), puesto que entre 2008 y 2013 el número total de ejecuciones hipotecarias acumulada superaba el medio millón, mientras que según varias fuentes los lanzamientos eran más elevadas que las mostradas por las estadísticas oficiales (concretamente se situaban en 309.560 según Leal (2015).

<sup>9</sup> Alokabide es la sociedad pública dependiente del Gobierno Vasco para el desarrollo de la función social de la vivienda a través de la política de alquiler.

**GRÁFICO 1**  
**Evolución de las ejecuciones hipotecarias presentadas por el tribunal superior de justicia (2008-2013)**



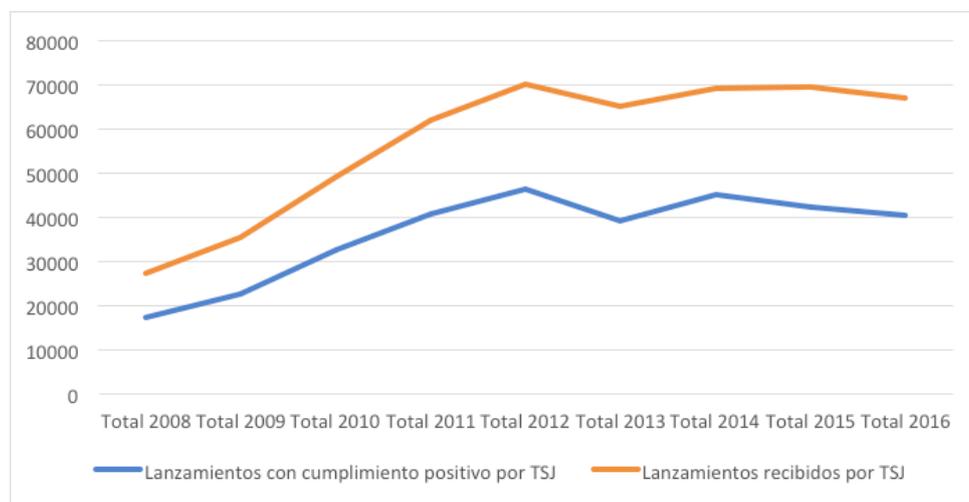
Fuente: elaboración propia a partir de los datos obtenidos de Consejo General del Poder Judicial (2017)

Según datos del Consejo General del Poder Judicial, desde que la crisis estallara en el año 2007 las ejecuciones registraron una veloz escalada, pasando de 25.943 en 2007 a 93.636 en 2010 en todo el territorio nacional. Pero a partir de 2012 la cifra de ejecuciones hipotecarias iniciadas cada año se torna a la baja. Por comunidades autónomas, Andalucía, Cataluña y Comunitat Valenciana fueron las comunidades que mayor número de ejecuciones registraron<sup>10</sup>, tal y como se puede analizar en el Gráfico 1.

Con relación a los lanzamientos realizados por el Tribunal Superior de Justicia, se observa un fuerte ascenso registrado entre 2008 y 2012, tras lo cual hubo un pequeño descenso (debido a lo mejor a las medidas institucionales de protección a los deudores) y otro ligero repunte posterior (véase el Gráfico 2). Una reciente y novedosa investigación sobre la distribución territorial de las viviendas desahuciadas y llegadas a manos de la SAREB, ha identificado el litoral mediterráneo y el gran ámbito metropolitano de Madrid como los territorios más afectados por este proceso de desposesión de vivienda (Gutiérrez y Domènech 2017).

<sup>10</sup> Si observamos los lanzamientos presentados en el Tribunal Superior de Justicia con cumplimiento positivo, Comunitat Valenciana y Andalucía destacan, seguidos de Madrid y Cataluña, según los datos de CSPJ.

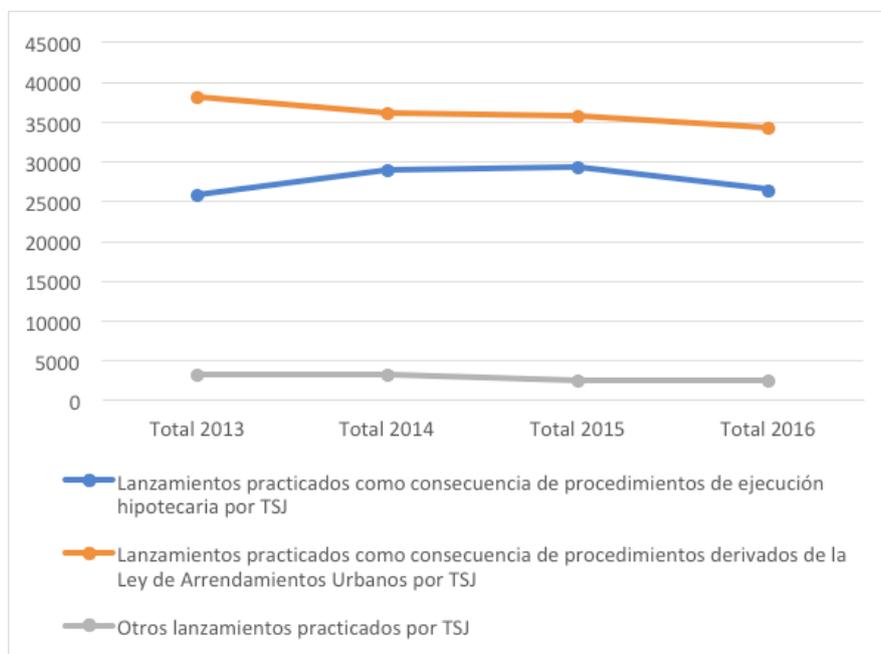
**GRÁFICO 2**  
**Evolución de los lanzamientos presentados en el Tribunal Superior de Justicia (2008-2016)**



Fuente: elaboración propia a partir de los datos obtenidos de Consejo General del Poder Judicial (2017)

Por otro lado, el Consejo General del Poder Judicial recoge las estadísticas de lanzamientos con mayor desglose a partir de 2013, separando los desahucios que provienen del impago de hipotecas y los lanzamientos que provienen del impago de alquileres. De esta información se concluye claramente que en todo el periodo para el que se disponen datos, la mayor parte de los desahucios se han registrado en el sector del alquiler (34.193 en 2016), siendo menores los registrados en el sector de la vivienda en propiedad (26.397 en 2016), es decir, los que provienen de hipotecas impagadas.

**GRÁFICO 3**  
**Evolución de los lanzamientos provenientes de hipotecas y alquileres (2013-2016)**



Fuente: elaboración propia a partir de los datos obtenidos de Consejo General del Poder Judicial (2017)

Los datos oficiales evidencian que las ejecuciones y los lanzamientos muestran una tendencia actual a la baja, al igual que los datos del Banco de España muestran niveles de endeudamiento de las familias que descienden progresivamente. Así, según la encuesta de financiación familiar del Banco de España de 2014, para el percentil de renta menor de 20, el ratio de pagos por deudas suponía el 46,2% de la renta del hogar en 2011, y en 2014 suponía el 38,5% de la renta del hogar (Encuesta Financiera de las Familias 2017). Es decir, el nivel de endeudamiento había descendido ocho puntos porcentuales entre los colectivos de menores ingresos, entre los años 2011 y 2014.

Asimismo, según la citada fuente los activos inmobiliarios constituían un 71,3% del valor total de los activos de las familias en 2014, frente al 75,9% de 2011 (Encuesta Financiera de las Familias 2017). Por grupos de edades, destaca la disminución en el peso de la vivienda principal para los hogares cuya cabeza de familia era menor de 35 años, y la de los hogares de más de 65 años. Ello se puede interpretar como una consecuencia de la crisis económica precedente y también probablemente como un cambio de patrón entre los más jóvenes, en la manera de cubrir sus necesidades habitacionales<sup>11</sup>.

Por otra parte, es necesario puntualizar que la adopción de medidas institucionales ha permitido que las ejecuciones hipotecarias no siempre terminen en desahucio o lanzamiento. Con la aprobación del *Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos*, se ratifica un Código de Buenas Prácticas al que las entidades financieras podían adherirse de forma voluntaria, siempre y cuando las personas afectadas cumplieren unos requisitos denominados como de umbral de exclusión (Real Decreto-ley 6/2012). Las medidas propuestas en este código para gestionar los impagos seguían tres fases consecutivas de actuación: en un primer momento, la reestructuración de la deuda; en un segundo momento, la quita de la deuda y, en último caso, la dación en pago (Cano y Etxezarreta 2014).

Entre las políticas de protección también se encuentra la aprobación del *Real Decreto-ley 27/2012, de 15 de noviembre, de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios*, que adoptó por primera vez la suspensión de los lanzamientos sobre viviendas habituales de colectivos especialmente vulnerables (Real Decreto Ley 27/2012). Asimismo, la aprobación de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, permitió a las familias en especial riesgo de exclusión, mantener la suspensión inmediata y por un plazo de dos años (Ley 1/2013).

Cabe destacar que esta medida que se vio ampliada con la aprobación, dos años después, del *Real Decreto-ley 1/2015, de 27 de febrero, de mecanismo de segunda oportunidad, reducción de carga financiera y otras medidas de orden social*, el cual amplió la suspensión de desahucios en tres años (Real Decreto Ley 27/2012 y Real Decreto Ley 1/2015).

No obstante, el pasado 17 de marzo se aprobó el *Real Decreto-ley 5/2017* por el que se modificó el anterior real decreto, así como la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social. La aprobación de este decreto ha implicado la modificación y ampliación de las medidas para hacer frente a la situación de vulnerabilidad de las familias implicadas en procedimientos de ejecución hipotecaria, entre las que destacan: la ampliación del plazo de suspensión de lanzamientos, el establecimiento de mecanismos de alquiler de la vivienda habitual ejecutada, así como la ampliación de los supuestos en situación de vulnerabilidad para la acogida a dicho código (Real Decreto-ley 5/2017).

<sup>11</sup> Puede ser un indicativo de un cambio importante de esa denominada "cultura de la propiedad" en España, que sobre todo ha calado en los colectivos más jóvenes, y en su manera de cubrir las necesidades habitacionales.

Sin embargo, estas medidas institucionales han sido insuficientes a la hora de prevenir y solventar las situaciones de emergencia habitacional surgidas en el citado contexto. Así, en 2009 surge en Cataluña la *Plataforma de Afectados por la Hipoteca* (PAH). Dos años más tarde, el 4 de junio de 2011, a raíz del estallido del 15M, se creó la PAH Madrid (Camacho *et al.* 2015)<sup>12</sup>. Posteriormente se crean otras Plataformas regionales y locales en todo el territorio español.

Ese movimiento ha sido estudiado desde entonces como un movimiento social de lucha por un derecho de primer orden, como iniciativa colectiva de innovación social (Cano y Etxezarreta 2014) o como una práctica significativa de innovación urbana, estudiada para el caso de PAH Madrid en Subirats y García Bernardos (2015).

## **ANÁLISIS DE LOS DESAHUCIOS EN VITORIA-GASTEIZ**

En esta parte se aborda el contexto económico y social expuesto en el primer apartado y la problemática de los desahucios a nivel local y regional, concretamente en Vitoria/Álava. El interés por profundizar el conocimiento de esta compleja situación a nivel local motivó una investigación, cuyos principales resultados se muestran a continuación.

Dada la manifiesta escasez de información estadística desglosada publicada a este respecto (Alemany y Colau 2013; Cano y Etxezarreta 2014; Raya 2017), se emprendió un trabajo de campo en la Plataforma Anti-desahucios de Álava, y se ha llevado a cabo una investigación cuantitativa y cualitativa sobre el fenómeno de los desahucios en el citado territorio.

En primer lugar, se creó una base de datos que sistematizara todos los casos atendidos por la Plataforma (se registraron 246 personas atendidas entre 2013 y 2015 en Álava). Posteriormente, y con el objetivo de obtener datos cualitativos de la realidad analizada, se hizo uso de la técnica de la encuesta y otras técnicas cualitativas<sup>13</sup>.

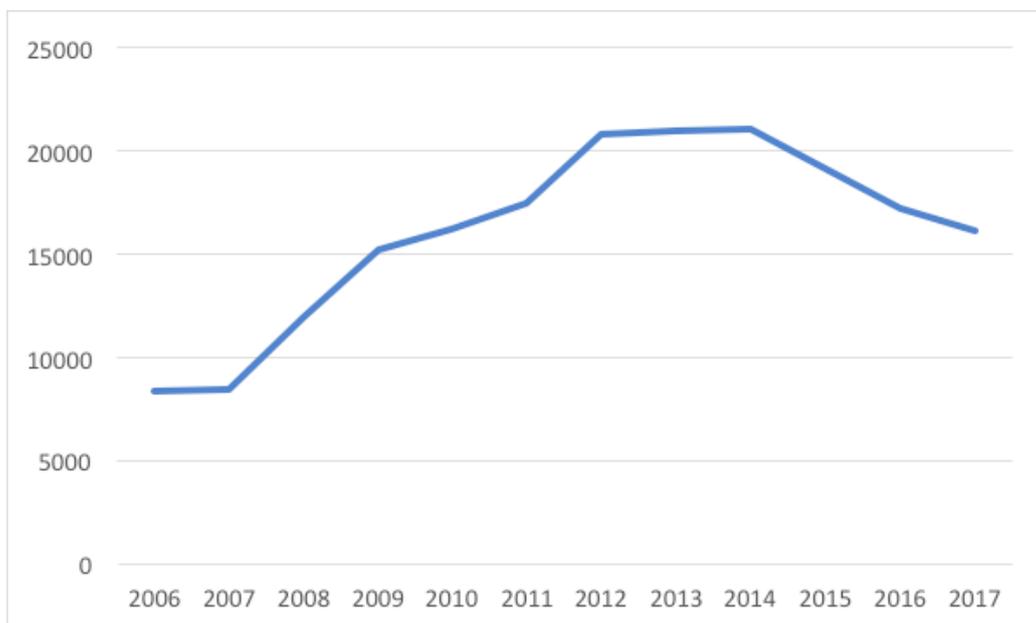
### **Desahucios en Vitoria-Gasteiz: contexto económico y social**

Vitoria-Gasteiz es una ciudad que cuenta con una población total de 244.634 habitantes según los últimos datos ofrecidos por el Eustat (2015). Tal y como se puede observar en el Gráfico 4, la evolución del paro en Álava, tras haber alcanzado las cifras más altas en el año 2014 (16,18%), registra una disminución paulatina en los últimos dos años (Eustat 2017).

<sup>12</sup> Un capítulo de una reciente monografía sobre innovación social y políticas urbanas en España analiza y estudia la historia de PAH Madrid como movimiento de lucha por el derecho a la vivienda (Camacho *et al.* 2015).

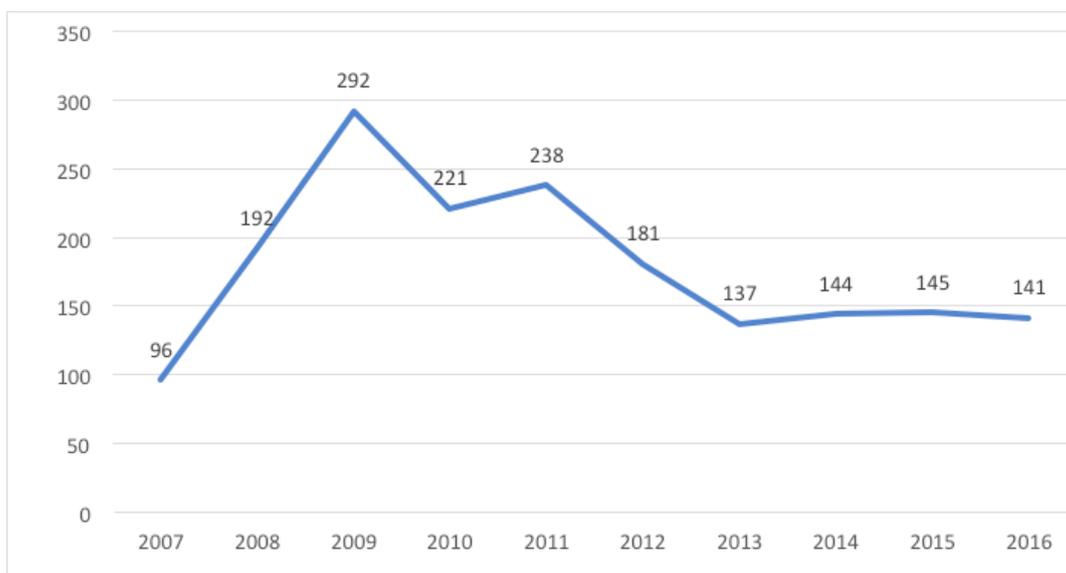
<sup>13</sup> Se empleó una encuesta presencial que posibilitaba tratar o profundizar en temas delicados o complejos como son: nacionalidad, edad, nivel de estudios, estado civil, motivo del impago de la hipoteca, consecuencias del proceso en la familia y menores, momento del procedimiento en el que se encuentra, consecuencias vividas debido a la situación de estrés, etc.

**GRÁFICO 4**  
**Evolución del paro total registrado en Vitoria Gasteiz (2006-2017)**



Fuente: elaboración propia a partir de los datos del Eustat (2017)

**GRÁFICO 5**  
**Evolución de ejecuciones hipotecarias en la provincia de Álava**



Fuente: elaboración propia a partir de los datos obtenidos de Juzgados de Primera Instancia, Consejo General del Poder Judicial (2017)

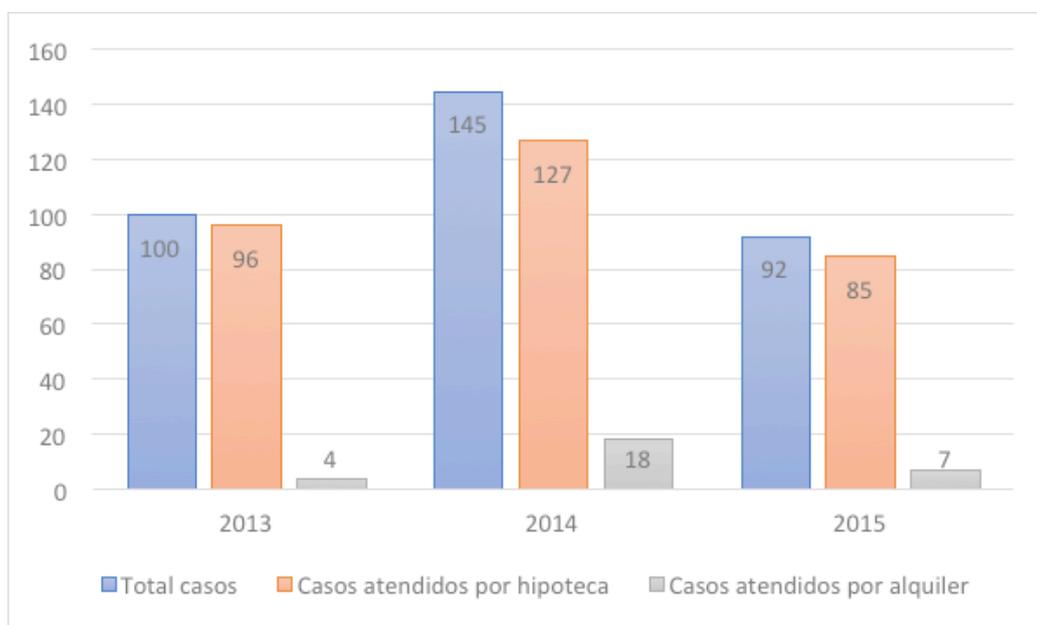
Según datos del Consejo General del Poder Judicial (2017), en Álava el ascenso más pronunciado de las ejecuciones hipotecarias se dio en el período de 2007-2009; a partir del 2009 se observa una tendencia a la baja en aquellos casos nuevos de ejecuciones hipotecarias en este territorio. Los últimos datos ofrecidos muestran que, a lo largo del 2016, el número de ejecuciones hipotecarias alcanzaría la cantidad total de 141, cifra ligeramente inferior que la del año anterior (Consejo General del Poder Judicial 2017).

No obstante, dentro del contexto español, el País Vasco es uno de los territorios con menor concentración de desahucios, y según el estudio de Gutiérrez y Domènech (2017), junto con Cantabria, Navarra y Extremadura, son las regiones con menor concentración de viviendas de segunda mano propiedad de la SAREB (*Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria*)<sup>14</sup>.

## PRINCIPALES RESULTADOS DE LA INVESTIGACIÓN DE CAMPO

Como respuesta a la escalada de ejecuciones y lanzamientos en el contexto alavés, en 2012 se crea *Kaleratzeak-Stop Desahucios Araba* (Plataforma de Afectados por la Hipoteca de Álava). Ésta se define como una Plataforma compuesta por personas afectadas por las hipotecas y personas solidarias con las mismas que luchan contra el problema de los procedimientos de ejecución hipotecaria y desahucios (*Kaleratzeak Stop Desahucios Araba* 28 de agosto de 2013).

**GRÁFICO 6**  
**Total de personas atendidas por la Plataforma *Kaleratzeak Stop Desahucios Araba* (2013-2015)**



Fuente: Elaboración propia a partir de los datos obtenidos de la Plataforma

En relación con el número de personas que acuden a la Plataforma *Kaleratzeak Stop Desahucios* en Álava, en el año 2013 se contabilizaron 100 casos, 145 en el 2014 y 92 en el 2015, siendo el 2014 también el año con mayores tasas de paro en el contexto de Vitoria-Gasteiz.

Es necesario puntualizar que, del total de las cifras mencionadas, un 15% de los casos atendidos fueron por lanzamientos hipotecarios de alquiler (29 casos en total) de la entidad pública de alquiler social del Gobierno Vasco, Alokabide en este período. Es decir, en 2013 un 4% eran atendidos por impago

<sup>14</sup> Este estudio presenta unos resultados muy reveladores a partir de georreferenciar las viviendas de segunda mano propiedad de la SAREB (sólo las de segunda mano, para identificar los casos de viviendas provenientes de procesos de desahucios). También presenta, a modo de estudios de caso, tres estudios a escala urbana: Alicante, Murcia y Zaragoza. También se han publicado otros estudios recientemente que utilizan información de viviendas de segunda mano de entidades financieras como estimación de desahucios provenientes de ejecuciones hipotecarias, y datos provenientes de la PAH (Raya 2017), donde se realiza un estudio de modelo empírico sobre factores determinantes de las ejecuciones, tales como la nacionalidad, temporalidad de contratos laborales, y otros.

de alquiler (4 procedimientos en total), en 2014 un 12,41% (18 procedimientos) y en 2015 un 7,6% (7 procedimientos en total).

De igual modo, y comparando estos datos con los aportados por el Consejo General del Poder Judicial, a pesar de que el pico más pronunciado se observa en el período de 2007-2009, en ambos gráficos coinciden la evolución ascendente del período 2013 y 2014. Cabe destacar que, durante los primeros meses del 2016, y en comparación con el resto de los años, se observaban menos acogidas de casos nuevos, lo que parecía indicar que la tendencia podría continuar en vertiente descendente.

No obstante, el año 2017 ha mostrado un balance negativo en lo que al colectivo de afectados por la hipoteca se refiere. Según el informe del CGPJ *Efectos de la crisis económica en los órganos judiciales*, 877 familias vascas han tenido que abandonar su vivienda (en el tercer trimestre un 75% de ellas por impago de alquiler). Más concretamente, 197 familias han sido desahuciadas en Álava (Kaleratzeak Stop Desahucios 2017). De lo anterior, se puede deducir que, lejos de desaparecer, esta problemática no sólo persiste, sino que aumenta sobre todo en aquellos casos relativos al alquiler.

Los datos mostrados se desglosaron en zona urbana y zona rural y las conclusiones alcanzadas fueron que, analizando y comparando los datos de las ejecuciones distribuidas por zona rural/urbana, podemos concluir que ha habido proporcionalmente más ejecuciones hipotecarias en zona urbana durante este período de tres años. Si comparamos los datos de las ejecuciones distribuidas por zona rural/urbana, podemos concluir que ha habido proporcionalmente más ejecuciones en zona urbana (Eustat 2015a):

- En 2013, 85% en zona urbana y 15% ejecuciones en zona rural, frente a 74,59% de población urbana y 25,41% rural respectivamente.
- En 2014, 93,79% urbanas y 6,21% en zona rural, frente a 74,63% de población urbana y 26,379% rural respectivamente, aumentando respecto al año anterior.
- En 2015, 82,6% urbanas y 17,4% en zona rural, frente a 74,8% de población urbana y 25,2 % rural respectivamente, a pesar de descender respecto al año anterior.

Algunos de los motivos de la imposibilidad de estas personas para hacer frente a la hipoteca son, según los resultados obtenidos de las encuestas, el desempleo o cierre de negocios. Más específicamente, el 84% de las personas encuestadas tuvo que reducir sus gastos sobre todo en cuestiones como la alimentación, la hipoteca o el alquiler y gastos domésticos una vez se inició la crisis por los motivos anteriores. Ambos sectores, autoempleo y empleo asalariado se han visto afectados: sobre el anterior porcentaje, el 64% de las personas mantenían empleos asalariados mientras que el 20% restante se dedicaban al autoempleo. Tal y como se puede observar, la crisis y los desahucios han afectado a ambos niveles de ocupación.

Según los datos aportados por Eustat (2015b)<sup>15</sup>, el 16,85% del total del trabajo es autónomo mientras que el empleo asalariado del sector público abarcaría el 14,17% y del sector privado el 68,97%. Si comparamos los datos sobre la población ocupada con los motivos que desencadenaron la pérdida de empleo, podemos concluir que el autoempleo se ha visto proporcionalmente más afectado que el empleo asalariado (20% de personas auto-empleadas que pierden su empleo del total de autoempleo 16,85%).

Por otro lado, respecto a las características de las personas afectadas se perfilan diferentes cuestiones. Por una parte, resulta pertinente destacar que se han percibido desigualdades de género en el perfil de las personas afectadas. Los datos alcanzados a través de la Plataforma muestran que del total de personas solteras/divorciadas el número de mujeres afectadas (53%) por procedimientos de ejecución hipotecaria es mayor que el de hombres (47%). Esta desigualdad frente a la dificultad para hacer frente al pago de la hipoteca o alquiler refleja una mayor vulnerabilidad del colectivo femenino.

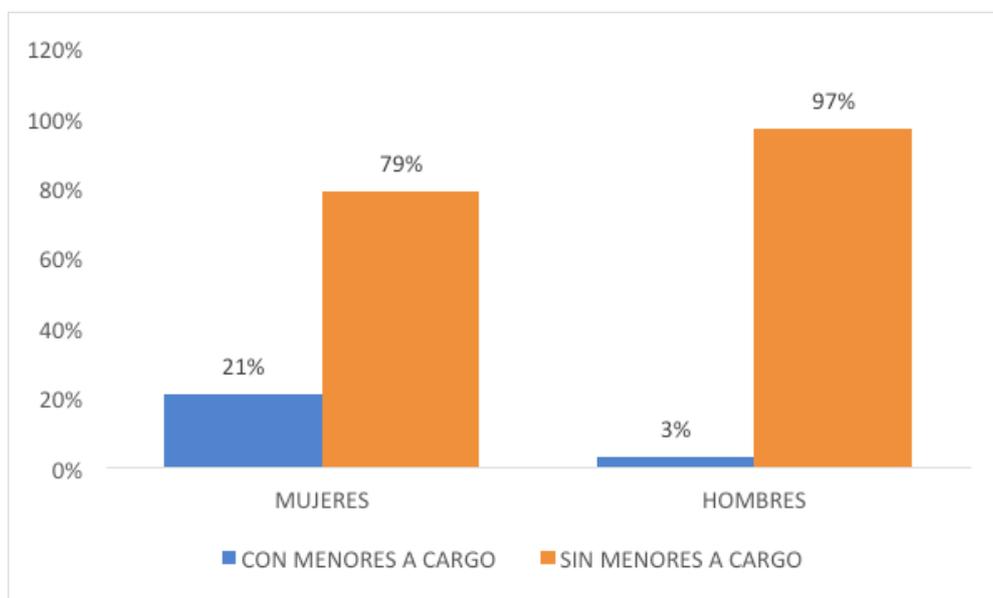
<sup>15</sup> La encuesta de población en relación con la actividad ofrece datos hasta el año 2015.

Simultáneamente, el perfil familiar protagonista no es el de pareja sino el de solteros/divorciados, quedando los datos relativos al estado civil de las personas afectadas desglosados de la siguiente manera: personas solteras o divorciadas afectadas (78,04%) frente a las parejas (17,07%) en el período 2013-2015 (los porcentajes restantes no especificaron).

En esta línea, no puede olvidarse un tema de importancia: los/as menores. Es destacable que en aquellos casos en los que las personas afectadas por ejecuciones hipotecarias son familias o personas con menores a cargo, la situación es más compleja porque la búsqueda de una alternativa habitacional es un proceso arduo para aquellas familias compuestas por varios miembros. Tal y como mostraban los resultados de las encuestas, aquellas familias o adultos con menores a cargo, mostraban preocupación por las consecuencias que pudieran vivir estos últimos. Los/as niños/as no son ajenos al proceso de desahucios. No obstante, su forma de manifestarlo es diferente. Las personas encuestadas percibían cansancio, menos apetito, problemas emocionales, menor rendimiento escolar. Resaltaban que el miedo inunda el ambiente familiar. La perspectiva familiar de las personas adultas priorizaba el bienestar de su hijo/a por encima del suyo, lo que implica un estrés adicional al que la situación del desahucio provoca.

### GRÁFICO 7

#### Porcentaje de personas afectadas por sexo y con menores a cargo (2013-2015)



Datos calculados sobre cada total: 103 mujeres solteras y 89 hombres solteros. El total de mujeres (22) y hombres (3) con menores a cargo se ha calculado sobre las 103 y 89 personas solteras. El total de mujeres (81) y hombres (86) sin menores a cargo se ha calculado sobre las 103 y 89 personas solteras.

Fuente: elaboración propia a partir de los datos obtenidos de la Plataforma

En este sentido, resulta necesario presentar los siguientes datos: del total, tanto de parejas como de personas solteras previamente analizadas, se observa que predominan las personas afectadas (solteras o con pareja) sin menores a cargo. Sin embargo, es destacable la diferencia entre mujeres solteras con menores a cargo y hombres solteros con menores a cargo (véase Gráfico 7). Frente al 21,38% de mujeres solteras con menores a cargo, al hablar del sector masculino, únicamente el 3,37% de ellos tiene la responsabilidad del cuidado de un menor, siendo proporcionalmente más las mujeres con menores a cargo también durante los procesos de ejecución hipotecaria.

En este apartado, es importante destacar que, además de que el colectivo femenino esté sobre-representado como víctima de los procesos de ejecución hipotecaria, su presencia y su participación en

la lucha por su vivienda es mayor que la de los hombres. La experiencia a través de la observación participante realizada demuestra que en aquellos casos en los que hay una familia afectada, las mujeres acuden con mayor frecuencia a las asambleas, mostrándose más proactivas y participativas y buscando alternativas a su situación. Ante una situación de desahucio en la que el hogar familiar se desmorona, es el colectivo femenino quien toma las riendas de la situación.

*"Vienen más mujeres que hombres (...) La mujer tiene más arranque, vamos aquí, vamos a preguntar, se mueve y se preocupa"* (Grupo focal 2015-2016).

Este hecho también se recogía en Camacho *et al.* (2015), que destacaba la importancia de las mujeres en el sostenimiento de todo el andamiaje de participación en las asambleas, en la toma de decisiones colectivas etc. De hecho, en el citado trabajo sobre la PAH Madrid, se concluía que el asamblearismo y tomar decisiones en colectivo podría hacer sentirse más cómodas a las mujeres, constatando y justificando así su mayor participación en ese formato de organización social.

En cualquier caso, analizando los casos registrados en Kaleratzeak Stop Desahucios Álava las mujeres presentan un mayor porcentaje que los hombres, y podría afirmarse que sufren proporcionalmente en mayor medida los procesos de ejecución hipotecaria, desahucios y la consiguiente exclusión social, protagonizando el 53,64% de los casos. Se trata de una nueva imagen de la denominada feminización de la pobreza, que afecta también proporcionalmente más a los hogares mono-marentales (véase Gráfico 7).

No han de olvidarse tampoco las personas que reciben las consecuencias de los desahucios de manera colateral (o no tan colateral), que son aquellas que adoptan el papel de avalistas y que, debido a esta decisión, responden a toda la deuda hipotecaria en caso de impago de los/as propietarios/as de la vivienda (Sanz 2012).

Los datos obtenidos muestran que del total de afectados/as en el período 2013-2015, un 17% de ellos/as tenían el respaldo de un/a avalista. Sin embargo, ese considerado respaldo a la hora de firmar la hipoteca, en el momento de inicio del proceso de ejecución hipotecaria se convierte en una mayor carga y mayor temor: la entidad financiera puede decidir bien ir contra el patrimonio de los propietarios o bien contra el de los avalistas por ser más solventes (Sanz 2012). En esta línea, la tendencia mayoritaria de las personas afectadas en la Plataforma priorizaba liberar a los/as avales frente a la pérdida de su vivienda. Éstas son las actitudes observadas a través de la observación y la participación en la Plataforma Kaleratzeak Stop Desahucios Araba durante el periodo de investigación 2015-2016 (Grupo Focal 2015-2016).

Por último, se investigó sobre el paradero de las personas afectadas por los lanzamientos. Según los resultados obtenidos de las encuestas, del total de personas afectadas encuestadas, el 28% de las mismas habían sido desahuciadas (el 64% restante continuaban en proceso de ejecución hipotecaria y el 8% no especifica). Una vez habían sido expulsados/as de sus viviendas, solo el 28,57% de las personas desahuciadas encuestadas habían recibido una alternativa habitacional. En ningún momento se contempló la dación en pago como una alternativa, es decir, ceder la vivienda a la entidad bancaria y quedarse sin deuda. En ambos casos, el banco les había propuesto un alquiler social. Éste implicaba que la vivienda pasaba a manos de la entidad bancaria, pudiendo la persona o familia continuar residiendo en ella a cambio de un alquiler.

El 71,43% restante no recibió alternativas residenciales por parte de la entidad bancaria y se refugiaron en la vivienda de familiares y amigos, circunstancias que pueden originar conflictos debido a la falta de espacio y problemas de convivencia.

En vistas de que la mayoría de los casos las personas que han sido desahuciadas acuden a refugiarse en el domicilio de familiares y amigos/as, puede afirmarse que su calidad de vida disminuye. Retomando las palabras de Barranco (2009), los/as profesionales de la disciplina del Trabajo Social buscan contribuir a mejorar la calidad de vida de las personas en la sociedad, por lo que resulta indiscutible la necesidad de

que tengan un papel relevante en el acompañamiento de todo el proceso que viven las personas afectadas por esta problemática para que puedan ser orientadas y apoyadas.

Por parte de la administración pública, el Gobierno Vasco en 2012 ponía en marcha un servicio de intermediación para personas sobre-endeudadas (Ireki Gobierno Vasco 2011). De manera pionera, y antes de que ese mismo año el gobierno español aprobara su *Código de Buenas Prácticas*, el Gobierno Vasco anunció que ofrecería una asistencia integral a los afectados por una posible ejecución por impago<sup>16</sup>, que integra una asistencia de Kontsumobide a la hora de decidir contratar una hipoteca, la asistencia del Departamento de Justicia, con disposición de juristas encargados de intermediar entre las familias sobre-endeudadas con impagos y las entidades financieras dispuestas a ejecutar la hipoteca. Por último, a las familias que efectivamente se ha desahuciado, el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales les ofrecería una vivienda social donde poder realojarse (Etxezarreta y Merino 2013).

Asimismo, es importante destacar la aprobación en junio de 2015 de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda en el País Vasco que considera el derecho a la vivienda como un derecho subjetivo, garantizando la oportunidad de reclamar las violaciones de este derecho ante un Tribunal (Amnistía Internacional 2015: 21). A pesar de lo anterior, desde Kaleratzeak Stop Desahucios manifiestan que el programa de intermediación se queda en una mera declaración de buenas intenciones salvo en aquellos casos en los que la Plataforma hace presión. Ni siquiera la entrada en vigor de la ley en enero de 2016 ha supuesto, desde Stop Desahucios, consecuencias positivas para los colectivos más vulnerables. Es más, los poderes públicos se encargan de suspenderla: el Gobierno de España en funciones y el Tribunal Constitucional han suspendido esta ley autonómica aceptando el recurso de inconstitucionalidad presentado por el Gobierno Central (EFE 2016).

Algunas de las iniciativas de la administración local, por su parte, fueron la aprobación de dos mociones<sup>17</sup> que declaraban Vitoria-Gasteiz y Álava como territorios libres de desahucios. La moción relativa a Vitoria-Gasteiz establece entre sus líneas de actuación el uso de los recursos municipales necesarios para la paralización de desahucios, y para garantizar, en su caso, una alternativa habitacional (Kaleratzeak Stop Desahucios Araba 2015). No obstante, no especifica el tipo de alternativa que ofrecería.

A pesar de la vigencia de estas iniciativas en el periodo que abarca esta investigación, no se registra ningún cumplimiento de las mismas entre los afectados/as, ya que además de que hay entidades que desde su aprobación han efectuado lanzamientos, no se está ejecutando uno de los criterios acordados que dice que *"en los casos en los que no sea posible impedir el desahucio, el Ayuntamiento adoptará medidas necesarias para que las personas afectadas sean realojadas en régimen de alquiler social asequible"* (Kaleratzeak Stop Desahucios Araba 2015).

Es decir, a pesar de haberse propuesto en el territorio regional y local numerosas medidas pioneras, el trabajo de campo de la investigación no ha dejado constancia de ningún resultado de la puesta en marcha de dichas medidas. Éste es el caso de Alokabide, la agencia pública de viviendas de alquiler social, que ha efectuado varios desahucios desde la aprobación de la moción del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz (EITB 2016)<sup>18</sup>.

<sup>16</sup> *"En los primeros cuatro meses de recorrido de este servicio, se tramitaron 97 expedientes en la Comunidad Autónoma Vasca, lo que hace deducir que esta medida tiene un alcance y un impacto muy limitados a la hora de abarcar la crisis de las ejecuciones y los desahucios en Euskadi"* (Manzanos citado en Etxezarreta y Merino 2013: 102).

<sup>17</sup> El 25 de septiembre de 2015 se aprobó en el Pleno del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz una moción que declara Vitoria-Gasteiz territorio libre de desahucios, y que establece entre sus líneas de actuación la designación de un funcionario como referente e interlocutor en materia de desahucios y como coordinador de todos los servicios sociales de base del Ayuntamiento en materia de desahucios pudiendo estos ofrecer una atención integral a las personas afectadas con carácter preventivo. El 14 de octubre de 2015 las juntas generales declararon Álava territorio libre de desahucios, aprobando diferentes medidas para evitar desahucios y desalojos de viviendas habituales (Kaleratzeak Stop Desahucios Araba 2016).

<sup>18</sup> Destaca el efectuado el 13 de abril de 2015, cuando una familia que residía en una vivienda de Alokabide en Abechuko denunció ser desahuciada sin que la Plataforma hubiera recibido ninguna notificación ni aviso del mismo (EITB 2016).

## ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS Y CONCLUSIONES

La vivienda es, además de una necesidad social básica, un derecho social amparado por la Constitución Española, así como por otros muchos marcos legislativos. El derecho a la vivienda es a su vez un derecho interdependiente con el resto de los derechos humanos, la vulneración del mismo supone la puesta en marcha de un efecto dominó, quebrantando y violando el resto. La pérdida del hogar es una forma de intromisión en el derecho a la vivienda, así como en el derecho a la vida privada y familiar y a la salud. En el momento en el que los desalojos, tanto provenientes de ejecución hipotecaria como por impago de alquiler, se hacen sin respetar las garantías internacionales de los derechos humanos, pueden dar origen a violaciones de los mismos (Amnistía Internacional 2015; Alemany y Colau 2012).

Teniendo en cuenta lo anterior, se han empleado los paradigmas interpretativos y analítico-empírico para comprender las situaciones y experiencias consecuencia de un desahucio de una población concreta. La combinación de diferentes técnicas ha permitido analizar y estudiar los procedimientos de ejecución hipotecaria y desahucios a escala local (en la ciudad de Vitoria-Gasteiz) y a escala regional (materializado para el territorio de Álava).

Una vez finalizada la investigación, cabe destacar que ésta se ha visto afectada por limitaciones de carácter metodológico condicionadas por la falta de disponibilidad y tiempo de las personas participantes. Por último, cabe destacar que los resultados cuantitativos obtenidos están infrarrepresentados ya que se ha trabajado a partir de los datos de la Plataforma, lo que sugiere que los datos reales sean superiores (muchas gente desconoce la Plataforma o no acude a ella). Asimismo, el análisis hubiera tenido mayor peso si el período analizado abarcado un período más largo, pero no es hasta finales de 2012 cuando se crea la Plataforma.

Los procedimientos de ejecución hipotecaria y desahucios que han aumentado desde el inicio de la crisis a finales del año 2007 son un problema social de gran magnitud. La pérdida del empleo o la precariedad en el mismo, consecuencia de la crisis, han agudizado la vulneración del derecho a la vivienda, ya que muchas personas y familias se han visto incapaces de hacer frente al pago de la hipoteca o alquiler. En cuanto a la tendencia evolutiva de estos procedimientos, los últimos datos ofrecidos por la Plataforma anti-desahucios de Álava indican un ascenso de los procedimientos de desahucio en el 2017 en el ámbito del alquiler.

Mediante un análisis comprehensivo, se ha estudiado el perfil de las personas afectadas por un desahucio y el paradero de las mismas una vez que se ha efectuado el lanzamiento. Asimismo, se ha confirmado que la pérdida o precariedad de empleo han agudizado los procedimientos de ejecución hipotecaria y que éstos afectan en mayor medida al colectivo femenino.

En esta línea, también cabe destacar que la actitud de lucha por la vivienda está fuertemente relacionada con las responsabilidades familiares, y la actitud frente a los procesos de ejecución hipotecaria es más activa por parte de las mujeres que de los hombres. En definitiva, los procesos de ejecución hipotecaria no solamente afectan en mayor medida al colectivo femenino, sino que también las mujeres son generalmente las que más participan en este tipo de movimientos sociales.

En general, en el presente estudio sobre desahucios a nivel local donde se ha estudiado a fondo el caso concreto de *Stop Desahucios Álava*, se concluye que la persona desahuciada tiene el siguiente perfil: mayoritariamente separada (o soltera), mujer, nacida en Vitoria- Gasteiz y que vive en zona urbana.

En relación con el paradero de las personas desahuciadas, la mayoría de estas personas acuden a refugiarse en el domicilio de la familia extensa y/o amistades cercanas, lo cual implica que la calidad de vida de ese grupo familiar disminuye.

Ante el fenómeno de las de ejecuciones hipotecarias, los poderes públicos han adoptado diferentes medidas tanto a nivel local como estatal. A nivel estatal destacan entre otras: Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, conocido como *Código de Buenas Prácticas*, el Real Decreto-ley 27/2012, de 15 de noviembre, de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, la Ley 1/2013 de medidas para reforzar la protección de deudores hipotecarios, la Iniciativa Legislativa Popular (ILP)<sup>19</sup>, diversas leyes autonómicas en materia de vivienda, Ley 24/2015 contra los desahucios y los cortes, Real Decreto-ley 5/2017, de 17 de marzo (por el que se modifican el Real Decreto-ley 6/2012 y la Ley 1/2013), y la renovada Ley de Vivienda de la PAH<sup>20</sup>. Mientras que a nivel local habría que subrayar las mociones anti-desahucios, el servicio de intermediación vasco, así como la Ley vasca de vivienda. No obstante, el trabajo de campo realizado muestra que las diferentes medidas institucionales aprobadas no han tenido impacto en la población afectada por ejecuciones y lanzamientos en Vitoria-Gasteiz, evidenciando la falta de eficacia de estas medidas para hacer frente a esta problemática.

En la actualidad, la figura del/la trabajador/a social está presente únicamente en el proceso inicial de la ejecución hipotecaria. Es un hecho constatado que la mayoría de los/as afectados/as acuden a su servicio social de base correspondiente. Posteriormente, se difumina la intervención del/la profesional que incluso llega a desaparecer. Una óptima visibilidad del/la mismo/a implicaría su presencia a lo largo de todo el proceso sin abandonar el acompañamiento a las personas afectadas, de modo que puedan ser orientadas y apoyadas a lo largo del proceso.

## BIBLIOGRAFÍA

Alemany, A. y Colau, A. (2012): *Vidas hipotecadas. De la burbuja inmobiliaria al derecho a la vivienda*. Barcelona: Angle editorial. Cuadrilátero de libros.

Alemany, A. y Colau, A. (2013): *Retrospectiva sobre los desahucios y ejecuciones hipotecarias en España, estadísticas oficiales e indicadores*. Cuadrilátero de Libros Barcelona.

Amnistía Internacional (2015): *Derechos desalojados: el derecho a la vivienda y los desalojos hipotecarios en España*. Fecha de publicación: 19 de junio 2015. Amnistía Internacional. Recuperado de: [https://grupos.es.amnesty.org/uploads/media/informe\\_vivienda\\_jun\\_15\\_Derechos\\_desalojados.pdf](https://grupos.es.amnesty.org/uploads/media/informe_vivienda_jun_15_Derechos_desalojados.pdf)

Arredondo, R. y Palma, M. O. (2013): "Aproximación a la realidad de los desahucios. Perfil y características de las familias en proceso de desahucio en la ciudad de Málaga". *Cuadernos de Trabajo Social*, nº20, pp.113-140.

Barranco, C. (2009): "Trabajo Social, calidad de vida y estrategias resilientes". *Revista Portularia*, nº2, pp. 133-145.

Cabezas, J. A. (1988): "Abraham H. Maslow y la teoría holístico/dinámica de las necesidades: una concepción natural, objetiva y científica de la vida axiológica, ética y religiosa". *Cuadernos Salmantinos de Filosofía*, nº15, pp.33-57.

Callejo, M. J. (2002): "Observación, entrevista y grupo de discusión: El silencio de tres prácticas de investigación". *Revista Española de Salud Pública*, nº. 5, pp. 409-422.

<sup>19</sup> En 2013 se presentó la Iniciativa Legislativa Popular por la dación en pago retroactiva, la paralización de los desahucios y el alquiler social.

<sup>20</sup> La Ley de Vivienda de la PAH se trata de 5 propuestas por el derecho a la vivienda y contra los desahucios: dación en pago retroactiva, alquileres asequibles, suministros básicos garantizados, stop desahucios y vivienda social (Plataforma de Afectados por la Hipoteca 2017). Ésta ha sido recientemente renovada y propone la regulación de los precios de alquileres.

Camacho, J., Díaz, F., Gadea, M.E., Giné, X. y Lourés, M.L. (2015): "Derecho a la vivienda y cambio social: la Plataforma de Afectados por la Hipoteca de Madrid", en Subirats, J., García Bernardós, A. (eds.), *Innovación social y políticas urbanas en España* (pp. 113-119), Barcelona: Icaria.

Cano, G. y Etxezarreta, A. (2014): "La crisis de los desahucios en España: Respuestas institucionales y ciudadanas". *Revista de Economía Crítica*, nº 17, pp. 44-57.

Cano, G., Etxezarreta, A., Dol, K. y Hoekstra J. (2013): "From housing bubble to repossessions: Spain compared to other West European countries". *Housing Studies*, nº 8, pp. 1197-1217.

Consejo General del Poder Judicial (2017) "*Datos sobre el efecto de la crisis en los órganos judiciales*". Estadísticas por temas. Poder Judicial España. Recuperado de: <http://www.poderjudicial.es/cgpj/es/Temas/Estadistica-Judicial/Estudios-e-Informes/Efecto-de-la-Crisis-en-los-organos-judiciales/>

EFE (2016): "El Constitucional suspende la Ley de Vivienda Vasca que permite expropiar". El País. 15 abril de 2016. Recuperado de: [http://politica.elpais.com/politica/2016/04/15/actualidad/1460728003\\_855913.html](http://politica.elpais.com/politica/2016/04/15/actualidad/1460728003_855913.html)

EITB (2016): "*Alokabide desahucia a una familia con cuatro hijos en Vitoria*". 13 de abril de 2016. Recuperado de: <http://www.eitb.eus/es/noticias/sociedad/detalle/3984350/alokabide-desahucia-familia-cuatro-hijos-vitoria/>

Encuesta Financiera de las Familias (2017): "*Encuesta Financiera de las Familias (EFF) 2014: métodos, resultados y cambios desde 2011*". Artículo analítico. Banco de España. Recuperado de: <https://www.bde.es/f/webbde/SES/Secciones/Publicaciones/InformesBoletinesRevistas/ArticulosAnaliticos/2017/T1/fich/beaa1701-art2.pdf>

Etxezarreta, A. y Merino, S. (2013): "Las cooperativas de vivienda como alternativa al problema de la vivienda en la actual crisis económica". *REVESCO*, nº 113, pp. 92-119.

Etxezarreta, A.; Hoekstra, J.; Dol, K. y Cano, G. (2012): "De la burbuja inmobiliaria a las ejecuciones hipotecarias en España". *Ciudad y territorio. Estudios territoriales*, nº 174, pp. 597-613.

Eustat (2015a): "*Población por distritos y secciones censales de Álava/Araba, según sexo, grupos de edad y nacionalidad. 2015*". Estadística Municipal de Habitantes. [Última consulta realizada: 5/3/2016]. Recuperado de: <http://www.euskadi.eus/gobierno-vasco/-/poblacion-por-distritos-y-secciones-censales-de-alava/araba-segun-sexo-grupos-de-edad-y-nacionalidad/>

Eustat (2015b): "*Población ocupada de 16 y más años de la C.A. de Euskadi, por trimestre y situación profesional, según sexo y tipo de jornada (jornada habitual) (miles) (1)*". Población ocupada y empleo". [Última consulta realizada: 14/1/2018]. Recuperado de: [http://www.eustat.eus/elementos/ele0011500/ti\\_Poblacion\\_ocupada\\_de\\_16\\_y\\_mas\\_años\\_de\\_la\\_CA\\_de\\_Euskadi\\_por\\_trimestre\\_y\\_situacion\\_profesional\\_según\\_sexoy\\_tipo\\_de\\_jornada\\_jornada\\_habitual\\_miles\\_1/tbl0011541\\_c.html](http://www.eustat.eus/elementos/ele0011500/ti_Poblacion_ocupada_de_16_y_mas_años_de_la_CA_de_Euskadi_por_trimestre_y_situacion_profesional_según_sexoy_tipo_de_jornada_jornada_habitual_miles_1/tbl0011541_c.html)

Eustat (2017): "*Paro registrado en la C.A. de Euskadi por ámbitos territoriales según sexo y sector de actividad. LANBIDE*". Diciembre 2017. [Última consulta realizada: 12/01/2018]. Recuperado de: [http://www.eustat.eus/elementos/ele0000800/Paro\\_registrado\\_en\\_la\\_CA\\_de\\_Euskadi\\_por\\_ambitos\\_territoriales\\_según\\_sexoy\\_sector\\_de\\_actividad\\_LANBIDE/tbl0000854\\_c.html](http://www.eustat.eus/elementos/ele0000800/Paro_registrado_en_la_CA_de_Euskadi_por_ambitos_territoriales_según_sexoy_sector_de_actividad_LANBIDE/tbl0000854_c.html)

Grupo Focal (2015-2016): "Grupo Focal realizado con 3 asamblearias de la Plataforma Kaleratzeak Stop Desahucios Araba 22 de marzo de 2016". Sede de la Plataforma Kaleratzeak Stop Desahucios Araba. Vitoria-Gasteiz.

Gutiérrez, A. y Domenech, A. (2017): "Geografía de los desahucios por ejecución hipotecaria en las ciudades españolas: evidencias a partir de las viviendas propiedad de la SAREB". *Revista de Geografía Norte Grande*, nº67, pp. 33-52.

Hemilse, M. (2011): "La integración de metodologías: algunas posturas acerca de sus posibilidades y dificultades". *Revista CCCSS Contribuciones a las Ciencias Sociales*, nº 12. Grupo Eumed.net: Universidad de Málaga.

Irekia Gobierno Vasco (2011): "El Gobierno Vasco pondrá en marcha un servicio de mediación para reducir el número de desahucios hipotecarios". Noticias. Recuperado de: <https://www.irekia.euskadi.eus/es/news/8404-gobierno-vasco-pondra-marcha-servicio-mediacion-para-reducir-numero-desahucios-hipotecarios>

Kaleratzeak Stop Desahucios Araba (2013): "Kaleratzeak Stop Araba". Recuperado de: <http://kaleratzeakstopdesahuciosaraba.blogspot.com.es/2013/08/kaleratzeak-stop-araba.html>

Kaleratzeak Stop Desahucios Araba (2015): "Informe sobre la moción aprobada sobre Vitoria-Gasteiz libre de Desahucios". 25 de septiembre de 2015. Nota informativa. Vitoria-Gasteiz. Recuperado de: <http://kaleratzeakstopdesahuciosaraba.blogspot.com.es/2015/09/vitoria-gasteiz-declarado-municipio.html>

Kaleratzeak Stop Desahucios Araba (2016): "Informe de Kaleratzeak Stop reunión mantenida el día 5 de octubre con el responsable de servicios sociales del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz". 5 de octubre de 2016. Vitoria-Gasteiz.

Kaleratzeak Stop Desahucios Araba (2017): "Declaración de Stop Desahucios Euskadi ante los datos del CGPJ sobre lanzamientos y desahucios en Euskadi el 3º trimestre 2017". 13 de diciembre de 2017. Nota informativa. Vitoria- Gastez. Recuperado de: <http://kaleratzeakstopdesahuciosaraba.blogspot.com.es/2017/12/declaracion-de-stop-desahucios-euskadi.html>

Leal, J. (2015): "De la burbuja inmobiliaria a los movimientos sociales de los desahuciados", cuadro 1, pp. 120-127 en Subirats, J., García Bernardós, A. (eds.), *Innovación social y políticas urbanas en España*, Barcelona: Icaria.

Obeso, Í. (2014): "Análisis geográfico de los desahucios en España". *Ería, Revista Cuatrimestral de Geografía*, nº95, pp. 327-242.

Pereira, Z. (2011): "Los diseños de método mixto en la investigación en educación: Una experiencia concreta". *Revista Electrónica Educare*, nº1, pp. 15-29.

Plataforma de Afectados por la Hipoteca (2017): "Ley de vivienda de la PAH. Plataforma de Afectados por la Hipoteca. Barcelona". Recuperado de: <http://afectadosporlahipoteca.com/2017/03/22/ley-de-vivienda-de-la-pah/>

Plataforma de Afectados por la Hipoteca y Observatorio Desc (2013): "Emergencia habitacional en el estado español. La crisis de las ejecuciones hipotecarias y los desalojos desde una perspectiva de derechos humanos". Plataforma de afectados por la hipoteca y Observatorio Desc. Barcelona. Recuperado de: [http://afectadosporlahipoteca.com/wp-content/uploads/2013/12/2013-Informe\\_habtitatge-17Dic.pdf](http://afectadosporlahipoteca.com/wp-content/uploads/2013/12/2013-Informe_habtitatge-17Dic.pdf)

Público (2018): "La PAH lleva el Congreso una renovada Ley de Vivienda para atajar la burbuja del alquiler". 10 de enero de 2018. [Última consulta realizada: 12/01/2018]. Recuperado de: <http://www.publico.es/sociedad/ley-vivienda-pah-pah-lleva-congreso-renovada-ley-vivienda-atajar-burbuja-alquiler.html>

Raya, J.M. (2017): "The determinants of foreclosures: evidence from the Spanish case: determinants of foreclosures". *Papers in Regional Science*, DOI: <https://researchgate.net/publication/319655504>

Sanz, E. (2012): "¿Qué riesgos asume un avalista? *El confidencial* [versión online]". Recuperado de: [http://www.elconfidencial.com/vivienda/2012-12-02/que-riesgos-asume-un-avalista\\_200252/](http://www.elconfidencial.com/vivienda/2012-12-02/que-riesgos-asume-un-avalista_200252/)

Subirats, J., García Bernardós, A. (eds.) (2015): *Innovación social y políticas urbanas en España*. Barcelona: Icaria.

Vela, M. Á. (2003): "Vivienda...vivienda mínima". *Revista académica e institucional de la UCPR*, nº66, 103-111.

## ANEXO

### FICHA COMPLEMENTARIA SOBRE LA METODOLOGÍA EMPLEADA

Como se ha planteado previamente, la metodología empleada en esta investigación ha sido mixta. La elección de este método para la investigación se debe a que *"el uso de más de un método potenciaba la posibilidad de comprensión de los fenómenos en estudio, especialmente, si estos se refieren a campos complejos en donde está involucrado el ser humano y su diversidad"* (Pereira 2011: 17). A pesar de la predominancia de las técnicas cuantitativas (por la búsqueda de resultados cuantitativos), se han utilizado técnicas de ambas metodologías con el fin de ratificar e interpretar los datos obtenidos sobre desahucios en Vitoria.

### TÉCNICAS DOCUMENTALES

La técnica denominada *revisión bibliográfica o de documentación* ha tenido lugar durante todo el proceso de investigación, permitiendo adquirir conocimientos sobre diferentes aspectos en materia de vivienda. Dentro de esta recopilación de información, se han analizado diferentes datos estadísticos, cuyas fuentes principales han sido el Instituto Nacional de Estadística, el Instituto Vasco de Estadística y el Consejo General del Poder Judicial.

### CREACIÓN DE UNA BASE DE DATOS

Siguiendo los criterios establecidos por la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal, las personas afectadas de la Plataforma dieron su consentimiento para crear una base de datos que sirviese como lugar de almacenaje de la información recopilada, para después organizarla en base a las características de cada caso o persona afectada. De este modo, la Plataforma dispone de una base de datos que permitiera realizar consultas y obtener resultados del total de personas afectadas, así como las características de la situación de cada una de ellas.

### ENCUESTA

Con el objetivo de obtener datos primarios de la realidad analizada, se ha hecho uso de la técnica de la encuesta a las personas afectadas por procedimientos de ejecución hipotecaria o víctimas de desahucios que sean partícipes de la Plataforma de Kaleratzeak Stop Desahucios Araba.

La encuesta se realizó durante las asambleas de la Plataforma (a las que acuden una media de 10-12 personas afectadas) los martes durante 5 semanas (2 de febrero de 2016 al 1 de marzo de 2016). Teniendo en cuenta lo anterior y ante la imposibilidad de preguntar a todas aquellas personas que formen la población objeto de estudio, en este caso, la muestra de la población de estudio se ha tratado de aquellas personas afectadas por procedimientos de ejecución hipotecaria o víctimas de desahucios que sean partícipes de la Plataforma de Kaleratzeak Stop Desahucios Araba en el periodo 2013-2015, intentando ser lo más estadísticamente representativa posible: 25 personas.

Teniendo en cuenta la delicadeza de la temática, se optó por realizar la modalidad presencial de la encuesta, de modo que facilitase la obtención de un mayor número de respuestas de mayor calidad, así como la posibilidad de tratar o profundizar en temas delicados o complejos. Asimismo, es importante mencionar que la encuesta se ha diseñado teniendo como guía el cuestionario que adjuntan en su artículo Arredondo y Palma (2013: 135-140), mientras que las preguntas que han conformado la encuesta han sido tanto abiertas como cerradas, tratando de disminuir las limitaciones que cada tipología de preguntas presenta.

## GRUPO FOCAL

Partiendo de que la presente investigación se ha realizado en el marco de la Plataforma Kaleratzeak Stop Desahucios Araba, se entendía como imprescindible mostrar la visión o punto de vista de la Plataforma, aspectos que podían obtenerse mediante el uso del grupo focal.

El fin del grupo focal era conocer las actitudes y percepciones de las personas asamblearias (afectadas y ahora asamblearias) sobre su calidad de vida, dificultades, en el proceso de ejecución hipotecaria y su experiencia propia como parte de la Plataforma. Por ello, se realizó con las personas asamblearias de la Plataforma que integran la comisión de acogida, respetando los horarios y criterios de la Plataforma (horario de acogida: los martes 18h-19h y horario de asamblea de 19h en adelante). Teniendo en cuenta lo anterior, y con el fin de mantener la atención al público, de las 5 integrantes de la comisión, 3 de ellas fueron las que participaron el martes 22 de marzo de 2016 a las 18:00 horas. Posteriormente, el grupo focal se transcribió literalmente con el fin de evitar perder información.

## OBSERVACIÓN PARTICIPANTE

El uso de esta técnica ha sido inevitable ya que a principios del mes de septiembre 2015 se asistió a su asamblea, realizando las presentaciones pertinentes y se les comentó el interés por realizar una investigación sobre los desahucios en Vitoria. Con el fin de conocer más a fondo esta problemática, la invitación a continuar acudiendo semanalmente a todas las asambleas fue abierta. Tras varios meses de participación activa en la Plataforma, también se tuvo oportunidad de acompañarlos en las acogidas de las personas afectadas. En definitiva, el uso de esta técnica ha sido constante e inevitable debido a la integración paulatina en la Plataforma Kaleratzeak Stop Desahucios Araba durante el curso 2015-2016 y cuyas aportaciones quedan reflejadas a lo largo del estudio.