

Informe sobre els desnonaments de famílies vulnerables a la ciutat de Barcelona, del 18 de gener al 28 de febrer de 2021

1. Context

Aquest informe se centra en l'anàlisi de les eines i procediments que disposa l'Ajuntament de Barcelona per intervenir davant de la situació de desnonament de persones en situació de vulnerabilitat i de quines solucions són necessàries per a garantir una alternativa habitacional estable. Aquest informe completa l'anàlisi ja iniciada en dos informes realitzats anteriorment, concretament durant els mesos de setembre i octubre de 2020; el primer se centrava en els "Desnonaments de persones en situació de vulnerabilitat durant la pandèmia" i el segon en les "Actuacions en els desnonaments de persones en situació de vulnerabilitat".

2. Metodologia

Per poder fer aquesta anàlisi, s'han recopilat i analitzat les 450 ordres de desnonaments de famílies en situació de vulnerabilitat de les quals ha tingut coneixement l'Ajuntament de Barcelona entre el 18 de gener al 28 de febrer de 2021. Aquests desnonaments previstos afectaven en total 1.592 persones, de les quals 589, és a dir el 37%, eren menors d'edat.

3. Anàlisi

El 93% de les 450 ordres de desnonament no s'han executat gràcies a la feina de mediació de la Unitat Antidesnonaments i de les Oficines d'Habitatge, juntament amb la mobilització i organització veïnal en defensa del dret a l'habitatge.

La mediació municipal es va veure reforçada amb la creació de la Unitat Antidesnonaments l'any 2015, una unitat que utilitza totes les eines legislatives i els recursos socials a l'abast de l'Ajuntament per prevenir i evitar desnonaments de persones en situació de vulnerabilitat. En aquest sentit, cal tenir en compte que des que va començar la pandèmia i es va declarar el primer estat d'alarma, el 14 de març de 2020, s'han aprovat diferents normes que han permès



protegir una part significativa de famílies vulnerables (malauradament no a totes, com ha demanat l'Ajuntament en reiterades ocasions). En concret, una diferència molt important respecte als dos informes anteriors, és l'aprovació el 23 de desembre de 2020 del Reial Decret Llei 37/2020 per part del Govern central. Aquest decret modifica la moratòria anterior RDL 11/2020 i s'allarga fins a la finalització de l'estat d'alarma, el proper 9 de maig de 2021.

La nova moratòria, que es comença a aplicar realment a partir de l' 11 de gener de 2021, introdueix canvis significatius respecte al RDL 11/2020:

- 1) Incorpora nous perfils que es poden acollir a la suspensió del desnonament, com ara persones que no poden pagar el lloguer i/o tenen deutes d'impagament, finalitzacions de contractes, i persones que estan ocupant un habitatge d'un gran tenidor¹.
- 2) Estableix que les situacions de vulnerabilitat, requisit imprescindible que cal justificar per poder acollir-se a la protecció de la moratòria, ja no cal que es derivin directament de la covid-19, com l'anterior decret. Per tant es dona cobertura a situacions de vulnerabilitat prèvies i posteriors a la pandèmia, tal com havia reclamat l'Ajuntament en reiterades ocasions.

Així doncs, aquesta moratòria dona una resposta més adaptada a la realitat actual de les famílies que s'enfronten a un desnonament, esdevenint una **eina important per evitar-los i un mecanisme de protecció temporal perquè les famílies puguin seguir vivint a casa seva, ja sigui de forma estable perquè s'aconsegueix arribar a algun tipus d'acord o mentre se cerquen opcions de reallotjament adequades.**

Si comparem les dades amb l'informe anterior sobre *"Actuacions en els desnonaments de persones en situació de vulnerabilitat"* del mes d'octubre de 2020, es veu un **augment fins al 80%** els casos en els quals la mediació municipal ha evitat arribar al desnonament a porta, evitant així que les famílies s'hagin d'enfrontar a aquesta experiència traumàtica. Això es tradueix en què la mediació municipal, utilitzant tots els recursos al seu abast, ha arribat a acords previs a la data de desnonament. Per exemple, aconseguint pròrrogues i/o

¹ Persones físiques o jurídiques que tinguin més de deu habitatges, que tinguin algun grau de dependència, siguin víctimes de violència masclista o visquin amb menors i/o persones dependents.



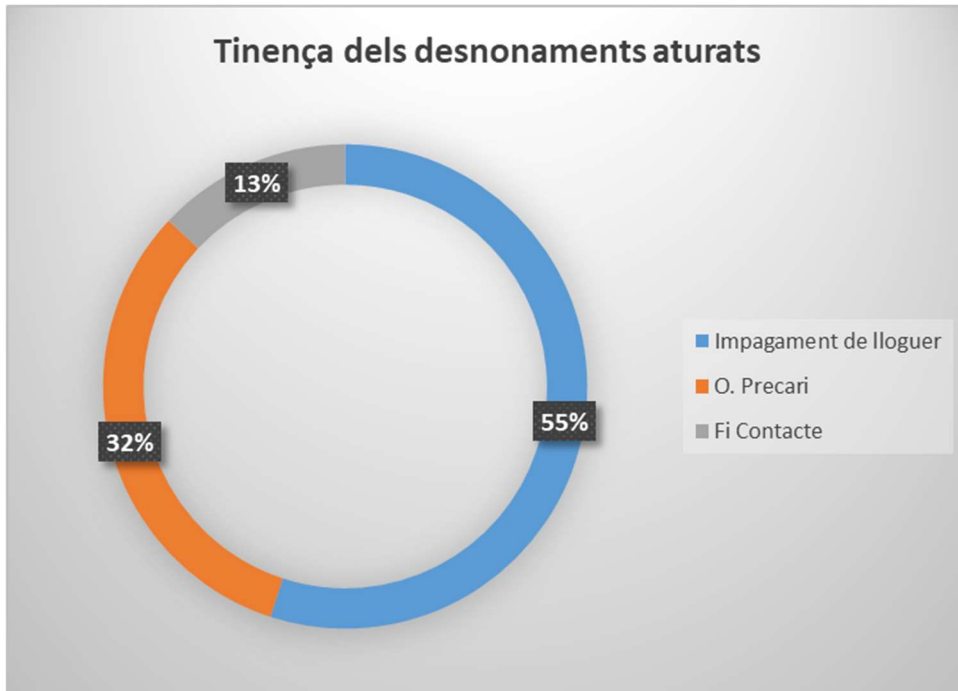
suspensions dels desnonaments; activant ajuts al pagament del lloguer o pel cobriment de deutes existents; la inclusió de l'habitatge a la borsa de lloguer municipal, entre d'altres.

Aquest augment de fins al 80% dels desnonaments aturats abans de la data assenyalada, mostra la moratòria com una eina útil per a la prevenció temporal d'aquestes situacions, que facilita la tasca de mediació i la recerca de solucions més adequades, en un context d'emergència sanitària i de manca estructural d'un parc públic on poder reallotjar a les famílies.

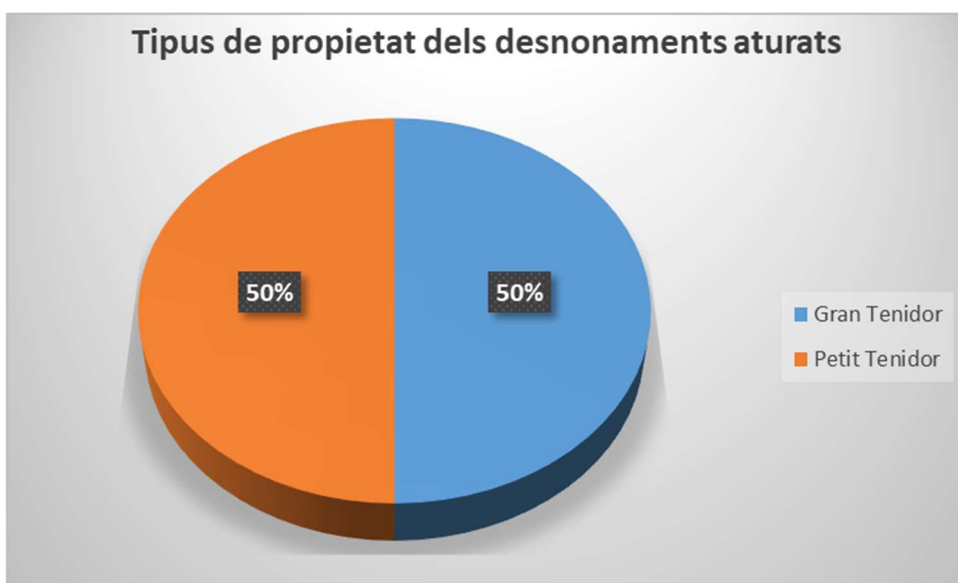
En l'altre 20% dels desnonaments, la mediació de la Unitat Antidesnonaments ha hagut de treballar per arribar a un acord fins a l'últim moment, mitjançant en la mateixa porta del desnonament. Per tal d'evitar aquestes situacions de màxima tensió i emergència, que no només suposen un desgast per les famílies afectades, si també una despesa de recursos públics superior, associats a les atencions d'urgència; necessitem disposar d'eines que facilitin un canvi estructural. En aquest sentit apuntem la necessitat de modificar la LEC (Ley de Enjuiciamiento Civil) per tal d'establir la mediació obligatòria abans d'interposar una demanda de desnonament en el cas de famílies vulnerables. Això permetria a l'Administració negociar i activar recursos des del primer moment, facilitant la cultura del pacte i la negociació. Una proposta que ha de ser recollida en la futura *Ley de Vivienda*.

A continuació, analitzem algunes dades dels 418 desnonaments aturats (93% del total):

- Règim de tinença



- Tipus de propietat:





Les dades anteriors indiquen que com a mínim en el 50% dels casos la propietat és un gran tenidor. Corresponsabilitzar als grans propietaris d'habitatges en la recerca de solucions habitacionals estables suposaria, com a mínim, reduir els desnonaments a la meitat, garantint el dret a l'habitatge d'aquestes famílies, i alliberant recursos humans i econòmics per dedicar-los a arribar a acords en els casos de petites propietats.

Cal recordar que la mesura que obligava els grans tenidors a oferir un lloguer social a famílies vulnerables abans d'efectuar un desnonament s'ha vist molt minvada des del passat 23 de febrer de 2021, arran de la sentència del Tribunal Constitucional davant del recurs presentat pel PP. Des de llavors, els grans tenidors només estan obligats a oferir un lloguer obligatori en casos d'impagament de lloguer, però no en casos de finalització de contracte, o de falta de contracte de lloguer. Per aquest motiu és imprescindible recuperar aquesta obligació de lloguer social per corresponsabilitzar als grans propietaris. Aquesta ha de ser també una mesura que reculli la *Ley de Vivienda*, blindant a través d'una modificació de la LEC les obligacions que imposen les lleis autonòmiques als grans tenidors. S'ha d'entendre la corresponsabilització com una mesura necessària per donar resposta a l'emergència.

Principals motius que han permès aturar el 93% dels desnonaments:

- 77%: acords a través de la mediació municipal, en gran part, gràcies al poder de negociació que brinda la moratòria estatal (RDL 37/2020).
- 8%: suspensions d'HPO. Han estat casos de l'Agència Catalana de l'Habitatge.
- 7%: aplicació moratòria DL 37/2020 de la Generalitat.
- 5%: lloguer social DL 17/2019.
- 3%: acords extrajudicials entre les parts.

Aquest 77% d'acords a través de la mediació estan directament relacionats amb la moratòria del RDL 37/2020, que ha estat un incentiu per a què les propietats arribin a acords. Acords, que poden anar des del pagament de quotes de lloguer, a la pròrroga del llançament per gestionar entrada a Borsa de Lloguer Assequible, l'ajornament temporal del llançament per facilitar l'accés a altres recursos habitacional o les suspensions de la propietat o els jutjats, entre d'altres.

4. Conclusions i propostes:

L'anàlisi dels desnonaments a la ciutat de Barcelona durant el primer mes i mig de 2021 permet valorar quines millores són necessàries introduir, tant en la moratòria com d'altres mesures en paral·lel que puguin garantir solucions habitacionals més estables i/o definitives. És important aclarir que la moratòria no és un fi en si mateix, sinó una eina, una mínima xarxa de seguretat, per aturar el cop i guanyar temps per cercar solucions definitives. En aquest sentit, recentment des de l'Ajuntament de Barcelona s'han fet arribar propostes en matèria d'emergència habitacional al *Ministerio de Transportes, Movilidad i Agenda Urbana*, l'encarregat de la redacció de la llei estatal d'habitatge. **Una llei que ha de solucionar als desnonaments, no només aturar-los temporalment.**

Durant la suspensió de desnonaments civils per la pandèmia del 13 de març al 13 de setembre, des de l'Ajuntament de Barcelona hem impulsat el programa de mobilització d'HUT cap al lloguer social, per poder així, real·lotjar famílies en llista d'espera d'un lloguer social (la Mesa d'Emergències). En concret, s'ha prioritzat la destinació dels HUT a famílies amb menors d'edat allotjades en pensions millorant llurs condicions de vida en l'actual situació de pandèmia. Actualment l'Ajuntament ha posat 101 apartaments turístics a disposició de 300 persones, i està gestionant la signatura de 34 més. La previsió és arribar a 150 HUT durant els pròxims mesos.

La moratòria ha permès que la mediació municipal aturi el 80% dels desnonaments abans de la data assenyalada. Això demostra que es una eina útil per aturar els desnonaments, alhora que un **mecanisme de seguretat temporal per les famílies en risc de desnonament**, ja que es poden mantenir a casa seva mentre es cerquen solucions habitacionals estables. Evitar arribar al dia del llançament té un valor humà molt important, ja que evita el patiment a les famílies d'estar fins a l'últim minut amb la por de perdre casa teva. Al mateix temps, la moratòria, ha servit com a **eina de negociació amb les propietats** per arribar a acords de mediació, suspensions o pròrrogues en el 77% dels casos.



Tot i la seva utilitat per aturar el cop, la moratòria no dona una solució definitiva a les famílies en risc de desnonament, que ha de ser l'objectiu final. En aquest sentit, és important prorrogar la moratòria mentre s'impulsen mesures que evitin la vulneració del dret a l'habitatge d'aquestes persones. Per això, des del Consistori, s'ha fet arribar una proposta al ministre Ábalos amb els mínims que hauria d'incloure la *Ley de Vivienda* per solucionar l'emergència habitacional². D'entre totes les millores proposades cal destacar-ne les següents:

- 1) Prorrogar la moratòria fins que s'hagi aprovat per part de l'Estat la nova *Ley de Vivienda*, que haurà de preveure, com a mínim, les mateixes mesures de protecció a les famílies vulnerables en risc de desnonament que recull l'actual moratòria i establir l'obligació dels grans tenidors (més de 10 habitatges) a oferir un lloguer social a les famílies vulnerables. **La corresponsabilitat dels grans tenidors amb l'oferiment d'oferta de lloguer social, suposaria que com a mínim, el 50% de les famílies vulnerables en risc de perdre el seu habitatge tindrien una solució habitacional definitiva i estable. I alhora, permetria a les administracions públiques centrar-se en la mediació i l'oferiment de recursos en aquells casos on el propietari és un petit propietari.****
- 2) Incloure en la Llei d'Enjudiciament Civil (LEC) la mediació obligatòria abans d'iniciar la demanda de desnonament. Com les dades demostren, en el 77% dels casos estem arribant a acords en una situació molt tensa i difícil, el moment del desnonament. Si es poguessin iniciar les mediacions i activar els recursos públics adients en els primers impagaments, la capacitat d'arribar a acords amb petits propietaris seria molt major i generaria un menor perjudici per les dues parts. Aquesta modificació de la LEC ha de formar part del paquet de mesures de la *Ley de Vivienda*.**
- 3) Incloure en la moratòria estatal la possibilitat que les administracions locals es puguin personar com a part en els procediments de desnonament de famílies**

² Proposta que podeu consultar en aquest link:
https://habitatge.barcelona/sites/default/files/aportaciones_del_ayunt_de_bcn_a_la_ley_de_vivienda.pdf



vulnerables quan la propietat siguin grans tenidors. Això permetria un major acompanyament a les persones en situació de risc de desnonament, ja que l'Administració podria al·legar la vulnerabilitat en una fase anterior del procediment (judici verbal) i evitar l'emergència d'aturar els desnonaments amb data assenyalada.