LA PÉRDIDA DE LA VIVIENDA EN LA ACTUALIDAD Y LAS RESPUESTAS INNOVADORAS DESDE EL TRABAJO SOCIAL

Trabajo Final de Grado

Astrid Samsó Llopart

Tutora: Dra. Esther Álvarez López

Curso: 2014-2015

Grado en Trabajo Social

4 de Mayo 2015

RESUMEN: LA PÉRDIDA DE LA VIVIENDA EN LA ACTUALIDAD Y LAS RESPUESTAS INNOVADORAS DESDE EL TRABAJO SOCIAL

Este trabajo es una profundización teórica sobre la pérdida de la vivienda desde la realidad actual y un análisis sobre la intervención y prevención desde el Trabajo Social. Las consecuencias de la pérdida de la vivienda son importantes: exclusión social, desahucios, problemas de salud, deterioro de las relaciones familiares, pobreza energética. Con este estudio se pretende averiguar cómo el contexto de Trabajo Social aborda la pérdida de la vivienda así como el tipo de intervención que los profesionales desempeñan con las personas que se encuentran en esta situación. Algunas de las intervenciones actuales resultan muy innovadoras como: la intervención, la mediación, el trabajo grupal, el trabajo comunitario.

Palabras clave: vivienda y Trabajo Social, exclusión social, desahucio, mediación, trabajo grupal, trabajo comunitario.

RESUM: LA PÉRDUA DE L'HABITATGE A L' ACTUALITAT I LES RESPOSTES INNOVADORES DES DEL TREBALL SOCIAL.

Aquest treball és un aprofundiment teòric sobre la pèrdua de l'habitatge des de la realitat actual i un anàlisi sobre la intervenció i prevenció des del Treball Social. Les conseqüències de la pèrdua de l'habitatge són importants: exclusió social, desnonaments, problemes de salut, deteriorament de les relacions familiars, pobresa energètica. Amb aquest estudi es vol esbrinar com el context del Treball Social empara la pèrdua de l'habitatge, així com el tipus d'intervenció que els professionals exerceixen amb les persones que es troben en aquesta situació. Algunes de les intervencions actuals que resulten molt innovadores són: la intervenció, la mediació, el treball grupal i el treball comunitari.

Paraules clau: habitatge i Treball Social, exclusió social, desnonament, mediació, treball grupal, treball comunitari.

ABSTRACT: HOUSING LOST IN MODERN SOCIETY AND THE INNOVATIVE ANSWERS GIVEN FROM THE SOCIAL WORK PRESPECTIVE

This essay will be a theoretycal analysis of housing lost in the context of current realities and an examination of the intervention and prevention programmes implemented from the Social Work perspective . The consequences of housing loss can have a big impact on the person who suffers from it ;housing eviction, social exclusion, Health issues, family relationships deterioration and energy poverty. Through this work I will intend to find out in what way housing lost has been tackled in the social work context and the way professionals are working with those affected Housing lost. Some of the Current programs which have been created to give an answer to this issue are very innovative; such as housing mediation, Social Work with groups or Social Work with communities.

Keywords: housing and Social Work, social exclusion, housing eviction, mediation, group social work , comunity social work.

AGRADECIMIENTOS

En primer lugar me gustaría dar las gracias a mi tutora Esther Álvarez por el acompañamiento en este camino final de mis estudios para llegar a ser una futura Trabajadora Social, por su apoyo positivo y delicado en todo momento. Por facilitarme siempre el trabajo a través de su experiencia, conocimientos y por guiarme en el buen hacer con gran paciencia, constancia y efectividad.

También quiero dar las gracias a todas las Trabajadoras Sociales y profesionales que han colaborado dedicándome una parte de su tiempo en la colaboración de este trabajo y que desde los diferentes recursos me han atendido muy amablemente y me han permitido ampliar y conocer “in situ” su labor profesional desarrollando las diferentes problemáticas frente a la temática de la pérdida de la vivienda.

A mi familia, en especial a mi marido e hijos que han soportado con paciencia y ayuda, todos los trocitos de tiempo robados de la vida familiar, con sus sonrisas y generosa colaboración me han permitido poder desarrollar una de mis ilusiones que soñaba, el conocimiento y la práctica profesional del Trabajo Social.

A mis amigos, que han compartido conmigo esta última aventura que les anuncié en uno de esos encuentros habituales que solemos hacer y a los compañeros de la universidad que estos estudios de grado me han dado la oportunidad de conocer y que quedaran imborrables en el desarrollo de nuestra futura profesión. Con ellos hemos compartido muchas horas de estudio y elaboración de trabajos, compartiendo dificultades y numerosas alegrías e incluso algún viaje como el de Freiburg.

A las bibliotecarias de la facultad, que siempre han mostrado apoyo y acompañamiento guiándome siempre en la búsqueda bibliográfica.

A todos gracias, por estos meses de intenso trabajo que me han enseñado y me han aportado una gran experiencia y conocimiento sobre lo que representa tener una vivienda y vivir en un hogar.

Astrid Samsó Llopart

ÍNDICE DE CONTENIDOS

Pág.

JUSTIFICACIÓN 11

INTRODUCCIÓN 13

1ª PARTE: MARCO TEÓRICO

1. CONCEPTUALIZACIÓN DE LA VIVIENDA 17

1.1. Derecho a una vivienda digna. 20

1.1.1. Ideas erróneas sobre el derecho a una vivienda digna**.** 23

2. SITUACIÓN ACTUAL DE LA VIVIENDA EN ESPAÑA Y CATALUNYA

2.1. Contexto histórico. 25

2.2. Crisis inmobiliaria en España y Catalunya. 26

2.3. Garantizar el derecho a la vivienda digna. 28

2.4. La pérdida de vivienda: el desahucio. 31

2.4.1. Desahucio producido por impago del alquiler. 33

2.4.2. Desahucio producido por impago de la hipoteca. 38

2.5. El alquiler social en Catalunya. 44

3. MARCO LEGAL 46

3.1.Ámbito Europeo e Internacional. 46

3.2.Ámbito Estatal. 48

3.3.Ámbito Autonómico y Municipal. 50

4. ANÁLISIS DEL IMPÁCTO DE LA PÉRDIDA DE LA VIVIENDA. 52

4.1. Colectivos especialmente afectados. 54

4.1.1. Personas inmigrantes. 54

4.1.2. Familias monomarentales y monoparentales. 57

4.1.3. Mujeres que sufren o han sufrido violencia de pareja machista.58

4.1.4. Familias con menores a cargo. 59

4.1.5. Personas mayores. 60

Pág.

4.1.6. Personas con diversidad funcional. 60

5. CONSECUENCIAS ASOCIADAS A LA PÉRDIDA DE LA VIVIENDA 61

5.1. Pobreza energética. 66

2ªPARTE: RESPUESTAS A LA PÉRDIDA DE VIVIENDA

6. MEDIDAS INSTITUCIONALES 71

6.1. Desde el Ministerio de Fomento. 75

6.2. Por parte de la Generalitat de Catalunya. 77

6.3. Por parte del Ayuntamiento de Barcelona. 79

7. LA ACCIÓN COMUNITARIA DE LA PLATAFORMA DE LOS AFECTADOS POR LA HIPOTECA (PAH). 84

8. EL TRABAJO SOCIAL ANTE LA PROBLEMÁTICA DE LA PÉRDIDA DE LA VIVIENDA 86

8.1. La mediación en la vivienda 96

8.1.1. Servei de Mediació de l'Habitatge de Cáritas Diocesana de Barcelona. 98

8.2. El Trabajo Social grupal a la dificultad de acceso a la vivienda. 102

8.3. Las viviendas compartidas para jubilados con rentas bajas. 106

8.4. Housing First. 108

3ªPARTE

9. HIPÓTESIS Y OBJETIVOS 113

10. METODOLOGÍA 113

11. RESULTADOS 117

12. DISCUSIÓN 127

4ªPARTE

13. CONCLUSIONES 139

14. BIBLIOGRAFÍA / WEBGRAFIA 146

15. ANEXOS 157

Pág.

INDICE DE TABLAS

Tabla 1: Procedimiento de desahucio por impago del alquiler . 37

Tabla 2: Procedimiento de desahucio por impago de las cuotas de la hipoteca. 41

Tabla 3: Ayudas desde el Ministerio de Fomento de España. 76

Tabla 4: Ayudas para la vivienda desde la Generalitat de Catalunya. 78

Tabla 5: Ayudas desde el Ayuntamiento de Barcelona. 83

Tabla 6: Informe Social para la intervención en situaciones de pérdida de vivienda.93

Tabla 7: Definición de la muestra. 115

Tabla 8: Categorías y preguntas. 116

INDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1: Causas actuales de dificultades para satisfacer el derecho a la vivienda. 29

Gráfico 2: Parque de alquiler social comparado en Europa. Viviendas en alquiler social/1.000 habitantes. 31

Gráfico 3: Nº de ejecuciones hipotecarias y lanzamientos presentados por el TSJ. 42

Gráfico 4: Flujos de inmigración a España y de emigración desde España. 55

Gráfico 5: Distribución porcentual de las familias monoparentales-monomarentales, según sexo de la persona adulta del hogar. 57

Gráfico 6: Ejes que determinan el sistema de vivienda de un país. 63

Gráfico 7: Factores de la pobreza energética. 66

Gráfico 8: Régimen de tenencia de la vivienda principal. Países de la UE-15. 2001 73

Gráfico 9: Logotipo de la Campaña de la PAH “Stop als desnonaments” 85

INDICE DE ANEXOS

Anexo 1: Entrevistas

JUSTIFICACIÓN

El significado del concepto de vivienda en el individuo es mucho más amplio que la noción de bien necesario. Como profesionales del Trabajo Social debemos tener en cuenta en nuestra intervención cotidiana el amplio valor que representa la vivienda. Su tenencia o pérdida rebota en otras áreas del desarrollo del ser humano.

La elección de la temática de la vivienda ha sido por su familiaridad desde mi anterior profesión como diseñadora de Interiores, donde he contribuido a rehabilitar transformar, diseñar o crear ese espacio en un hogar acogedor, convirtiéndolo en su identidad y formando parte esencial de la vida de las personas como su espacio íntimo y privilegiado, lugar de vivencias familiares. Ahora desde la nueva profesión del Trabajo Social me gustaría sumarme a desarrollar desde el acompañamiento, la acogida y la prevención, a valorar la vivienda como la define el antropólogo Cortés Alcalá, (1995) *:* "La vivenda no és una simple mercaderia. És un be que al ser habitat es transforma en llar, convertint-se en una cosa personal i intima que passa a formar part de la vida social com a espai privilegiat de la vida humana".

Profundizar en el análisis de su pérdida me ha concienciado del amplio valor de la vivienda, eje fundamental del proyecto vital del individuo, cuna de las primeras relaciones sociales de las cuales se aprenden las bases de los valores, creencias y fundamentos para desarrollar a lo largo de toda la vida y trasmitir a tus propias generaciones.

También la situación actual de crisis, en la que vivimos, con continuas noticias en los medios de comunicación o en la red, referentes a las consecuencias de la pérdida de la vivienda como son los desahucios, la pobreza energética, etc., me ha impulsado a indagar sobre este tema, recogiendo algunos testimonios que expondré en la portada de cada parte del trabajo.

Sumando la vivencia de la realización de mis prácticas en el Servei de la Mediació de l'Habitatge de Cáritas Diocesana, fue la oportunidad de vivir de cerca la realidad de este sufrimiento de hoy. Las diferentes experiencias de testimonios han sido el impulso para realizar este trabajo de profundización en la pérdida de la vivienda y analizar las nuevas aportaciones innovadoras desde el Trabajo Social, como es la mediación y otras: el Trabajo Social Grupal, los pisos compartidos, Housing First. A través de la acogida y la prevención he podido comprobar cómo se han evitado numerosos desahucios y cómo se han dado muchas respuestas consiguiendo que las personas no perdieran su dignidad y su hogar para seguir realizando su proyecto de vida.

INTRODUCCIÓN

Este trabajo de profundización teórica, está acompañado de una muestra real de datos de la situación actual sobre la pérdida de la vivienda. Su finalidad es conocer las actuaciones innovadoras que desde el Trabajo Social podemos realizar para prevenir y dar respuesta a este problema.

El trabajo se estructura en cuatro partes:

1ª Parte: Entraremos en el marco conceptual con un análisis de la concepción de vivienda y su significado a partir del Trabajo Social, partiendo de un contexto socioeconómico de la crisis del 2007 y la situación actual de los desahucios.

Partimos del marco legal en toda su amplitud desde los Derechos Humanos hasta el Estatut de Catalunya.

Se analiza el impacto de la pérdida de la vivienda, los colectivos más afectados y las consecuencias de esta situación.

2º Parte: Se exponen las respuestas, a la problemática planteada, desde las instituciones del Estado, la Comunidad Autónoma de Catalunya y la Municipal.

También por parte de la acción comunitaria de la Plataforma de Afectados por la Hipoteca (PAH) y desde el Trabajo Social. Presentando las acciones innovadoras para paliar y prevenir la pérdida de la vivienda.

3ª Parte: Partiendo del marco teórico, se introduce la elaboración de la tercera parte. El planteamiento de una hipótesis y sus objetivos. Basada en el análisis de resultados y discusión de las aportaciones recogidas en las cuatro entrevistas realizadas a profesionales del ámbito social que trabajan directamente en la problemática de la pérdida de la vivienda.

4ª Parte: Finalmente se presentan las conclusiones de esta profundización teórica donde se exponen las valoraciones y reflexiones generales y las propuestas futuras en la prevención en base a los resultados obtenidos.

1ª Parte: MARCO TEÓRICO

"Quan jo treballava no hi havia cap problema; pagàvem el lloguer, els subministraments, menjàvem de tot i vestíem bé. I ara, amb el que m'ha quedat, no puc fer res", explica Joan Peris 65 anys ha rebut ajuda econòmica per el lloguer del seu habitatge.

Creu Roja de Catalunya (2013)

1. CONCEPTO DE VIVIENDA

La definición del concepto de vivienda desde el trabajo Social, según G. Gallardo, et al. (2008), la define así:

> La vivienda es algo más que un espacio físico: es una de las estructuras elementales de esta sociedad. Su importancia es tal, que un alojamiento digno y estable se constituye como un bien necesario sin el cual resulta imposible mantener una vida adecuada, pues sobre él se cimentan muchos de los procesos de socialización. (pág. 5)

No debemos olvidar que el ser humano es sociable por naturaleza, no podemos concebirlo como un individuo aislado y sin relaciones de pertenencia, al contrario, "se nutre de unos lazos que nos unen simbólicamente a una familia, una comunidad, una historia, una tradición cultural y unos lugares como realizamos nuestro proceso de sociabilización" (Boadas y Sánchez, 2013, pág. 4)

Una puntualización que debemos aclarar desde el trabajo social es la relación de la vivienda con otros aspectos que no percibimos en una primera aproximación como es la conexión con el concepto hogar, intimidad personal y familiar, tal y como expresan Boadas y Sánchez (2013)

> El hogar es un espacio que nosotros hacemos y que a la vez nos hace. Nos lo apropiamos y lo adecuamos a nuestra identidad en función de nuestro gusto –siempre sujeto a los modelos culturales y tendencias de la industria- dentro de los condicionantes del propio espacio físico y de nuestros recursos.(pág. 4)

Es el lugar donde se desarrolla la intimidad personal del ser, "el hogar es un espacio intimo de convivencia es donde fluyen los afectos, los conflictos y las soluciones. El hogar es ese espacio privado y absolutamente reservado para las emociones más intensas de los individuos". (González, 2003 pág. 4)

Al introducir, el concepto familiar definiendo la vivienda como "el contexto donde la familia desarrolla gran parte de su vida y donde se entretejen las relaciones entre los convivientes" (González. V, 2003 pág.4), la falta de espacio dificulta la convivencia, para contribuir a la armonía en un hogar cada miembro debe disponer de un espacio

privado en el que desarrollar su intimidad. También la distribución de ese espacio nos indica las costumbres familiares cotidianas.

No debemos olvidar que la vivienda es un auténtico valor en las personas “refleja formas e historias de vida, circunstancias, personalidad, creencias y valores” (Boadas, y Sánchez 2013), en ella se establecen vínculos afectivos y simbólicos formando recuerdos que quedaran marcados en la memoria. Habitar genera arraigo, en una dimensión pública como el país, la ciudad, el barrio o de forma privada dentro del hogar, donde se establecen las relaciones íntimas que individualiza ese espacio con un carácter propio personal y adecuado al espacio doméstico y sus objetos.

Al contrario, la ausencia de un lugar de pertenencia genera desarraigo, la carencia de este bien es una característica de los más excluidos y uno de los obstáculos más serios dentro del proceso de la inclusión social. El problema de la falta de vivienda es un problema de desigualdad social, el incumplimiento del derecho de todo individuo a una vivienda apropiada, es decir la que cumple con unas condiciones mínimas de habitabilidad, seguridad, estabilidad, además de permitir el desarrollo integral de toda persona ”Es el lugar privilegiado de la convivencia-ya sea con familia, amigos e incluso animales- que se rige por normas o códigos de conducta, fruto del consenso, la tradición o la imposición” (Boadas y Sánchez, 2013,p.6)

A continuación definiremos los conceptos vinculados a la vivienda. Es necesario diferenciar los términos para exponer las consecuencias de su pérdida. Por esta razón, ampliamos las definiciones incluimos el término de cohesión social consecuencia inminente en la pérdida de la vivienda.

A partir de Ley 18/2007, 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, las definiciones en temas de vivienda, que la economista y experta Carme Trilla (2006), define así:

> ***Vivienda*** es toda edificación fija habitable, destinada a residencia de personas físicas o utilizadas como tal, que cumple la función social de aportar a las personas que residen el espacio, instalaciones y medios materiales precisos para satisfacer sus necesidades personales ordinarias de habitación. La condición de vivienda ha de quedar amparada por la acreditación del cumplimiento de los requisitos de habitabilidad.

Vivienda vacía es la que permanece desocupada durante un plazo superior a dos años, sin causa justificada. Se entiende por causa justificada un traslado por razones laborales, cambio de domicilio por situación de dependencia, o abandono de viviendas en zonas rurales en proceso de pérdida de población.

Vivienda sobreocupada es aquella en la que se lleva a cabo una actividad de alojamiento con ocupación excesiva en relación a la superficie y a los servicios de la vivienda, según determinen los estándares de superficie por persona, fijados como requisitos mínimos de habitabilidad en Catalunya. No se entenderá que constituyen situación de sobreocupación, las unidades de convivencia vinculadas por lazos de parentesco hasta segundo grado, aunque superen estos estándares.

Infravivienda es el inmueble que se destina a alojamiento de personas sin disponer de cédula de habitabilidad y sin poder obtenerla.

Vivienda de inserción es aquella que gestionan las administraciones públicas o por entidades sin ánimo de lucro destinadas a atender personas que requieren una atención especial, y cedida en régimen de alquiler u otras formas de ocupación.

Sin techo es la situación de falta manifiesta de vivienda digna y adecuada para la persona o unidad de convivencia, consistente en la no disposición de un domicilio, vivir en la calle, o vivir en espacios no considerados como vivienda. También tienen la consideración de sin techo las personas objeto de un proceso de desahucio motivado por imposibilidad acreditada de poder satisfacer el alquiler. (pág. 3)

A estas definiciones, hemos querido añadir el término **"*sin hogar*"** para considerar la magnitud del concepto agrupando los aspectos psicológicos, de pertenencia y falta de vínculo que se relacionan y manifiestan a lo largo del desarrollo del proyecto de vida de cualquier persona. En definitiva, "hace referencia a la carencia de espacio físico

propio donde desarrollar una vida autónoma, así como a la ruptura de relaciones personales que han sufrido estas personas. Por tanto este término define una situación" (A. Senante, 2011, pág.9)

Definidos estos conceptos, a continuación incluimos la ***cohesión social*****,** según C.Trilla (2006) desde la perspectiva de la vivienda, como el conjunto de condiciones constructivas y de atribución de las viviendas que permitan la diversidad social sobre el territorio, mediante la existencia de un parque de viviendas a precio asequible suficiente para todos los segmentos de población, y el establecimiento de criterios de adjudicación de las viviendas protegidas que eviten la segregación espacial. La cohesión social ha de comportar la mezcla del uso residencial con otros usos urbanísticos y la mezcla de las viviendas con protección oficial con el resto de viviendas, tanto en los nuevos desarrollos urbanísticos como en los procesos de renovación urbana. Cuando la vivienda se sitúa en un núcleo de población es también condición de cohesión social el disponer de un entorno urbanizado, accesible y equipado -en los términos y condiciones fijados en la legislación y planificación territorial y urbanística- que posibilite la movilidad, las relaciones sociales y laborales, el acceso a los servicios básicos para garantizar la efectividad del resto de derechos y deberes.

1.1. DERECHO A UNA VIVIENDA DIGNA

Después de leer el preámbulo de la Ley 18/2007, del 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, entendemos que la vivienda digna se refiere a una vivienda adecuada a necesidades básicas mínimas como son un espacio íntimo adaptado a un entorno y a la sociedad en la que se encuentran seguros sus miembros, para poder desarrollar una vida en paz y dignidad.

Se trata de una construcción que reúna unas condiciones mínimas de salubridad, higiene y seguridad que son indispensables para que sea habitable. Existe una clara relación entre salud y vivienda, cuando las condiciones son inadecuadas aumentan las posibilidades de contraer enfermedades.

Sin embargo este concepto es bastante amplio, se trata de que el alojamiento cubra unas necesidades básicas de sus componentes adecuándolo al tamaño de sus miembros que habitan, cada persona requiere un espacio físico propio para desarrollar su intimidad personal, de esta forma se posibilita que se desarrollen unas condiciones

normales de mejora de las relaciones familiares de todos los miembros que la componen.

Otro componente es *la* accesibilidad física, partiendo del principio de igualdad en el ejercicio de los derechos, prestando especial atención a las personas con diversidad funcional, los cuales necesitan adaptaciones arquitectónicas adecuadas personalmente y de forma individual.

En principio la vivienda tiene que ser asequible. Se trata que el mercado ofrezca una oferta de acceso cuando la demanda lo requiera. Para ello se ha de tener en cuenta los grupos que se muestran en desventaja, estos han de recibir ayudas adecuadas de acceso, como más adelante desarrollaremos en un punto especifico.

El acceso a la vivienda digna, asegura Cano y Etxezarreta (2013):

> Es requisito indispensable y pasa a considerarse una necesidad básica de todas las personas, de vital importancia para el desarrollo de su vida personal, familiar y comunitaria, y como tal, se reconoce como derecho social de la ciudadanía en todas las constituciones europeas y demás legislaciones (pág.45)

Según Naciones Unidas para los Derechos Humanos (2010) el derecho a una vivienda digna abarca una serie de libertades que incluyen en particular:

- La protección contra el desalojo forzoso y la destrucción y demolición arbitrarias del hogar.
- El derecho de ser libre de injerencias arbitrarias en el hogar, la privacidad y la familia.
- El derecho de elegir la residencia y determinar dónde vivir y el derecho la libertad de circulación.

El derecho a una vivienda digna contiene otros derechos:

- La seguridad de la tenencia
- La restricción de la vivienda, la tierra y el patrimonio
- El acceso no discriminatorio y en igualdad de condiciones a una vivienda adecuada.
- La participación en la adopción de decisiones vinculadas con la vivienda en el plano nacional y en la comunidad.

Una vivienda digna debe brindar más que cuatro paredes y un techo: significa que deben existir unas mínimas condiciones para considerarse adecuada.

- En estos elementos se incluye la oferta y la disponibilidad de vivienda.
- Las características mínimas para que una vivienda sea adecuada son:

  La seguridad *de la tenencia:* la vivienda no es adecuada si sus ocupantes no cuentan con cierta medida de seguridad para garantizar una protección jurídica contra el desalojo forzoso, el hostigamiento y otras amenazas.

  Disponibilidad de servicios, materiales, instalaciones e infraestructuras: agua potable, instalaciones sanitarias adecuadas, suministro de energía para la cocción, la calefacción y el alumbrado y la conservación de alimentos o eliminación de residuos.

  Asequibilidad: referido al coste de la vivienda debe de ser adecuado sino dificulta el disfrute de otros derechos humanos por sus ocupantes.

  Habitabilidad: la vivienda no sería adecuada sino garantiza seguridad y espacio suficiente, protección contra el frío, la humedad, el calor, la lluvia, el viento u otros riesgos para la salud y peligros estructurales.

  Accesibilidad: no será adecuada la vivienda si no cumple con las necesidades específicas de las personas.

  Ubicación: la vivienda no es adecuada si no ofrece acceso a oportunidades de empleo, servicios de salud, escuelas, guarderías y otros servicios e instalaciones sociales o si se encuentra ubicada en zonas peligrosas o contaminadas.

  Adecuación cultural: debe tomar en cuenta la expresión de la identidad cultural.

Concluyendo, el derecho a una vivienda digna incumbe a todos los Estados, puesto que todos ellos se han comprometido mediante declaraciones, planes de vivienda, etc…. Aunque en la actualidad, en los últimos años de crisis, el ámbito de la vivienda ha desencadenado en graves problemas como es por ejemplo su pérdida sumando otras consecuencias que dejan un nuevo paradigma para plantear nuevas cuestiones y encontrar nuevas soluciones que más adelante desarrollaremos.

Desde el Alto Comisionado de las Naciones Unidas para los Derechos Humanos (2010), reconoce en toda persona al derecho a una vivienda adecuada. Aunque este derecho esté inscrito en el sistema jurídico mundial, el número de personas que no cuenta con una vivienda digna y adecuada excede de los 1.000 millones en todo el mundo. Este gran número de personas viven en condiciones infrahumanas para su vida y su salud. Muchas de ellas viven en condiciones que no respetan los derechos humanos ni su dignidad. Además tenemos que sumar las personas que cada año sufren los desahucios forzosos o son amenazadas con desalojos forzosos de sus hogares.

El concepto de una vivienda adecuada y digna fue reconocida como parte del derecho a un nivel de vida adecuado en la Declaración Universal de Derechos Humanos de 1948 y en El Pacto Internacional de Derechos Económicos y Sociales y Culturales de 1966, refiriéndose también a la protección del hogar e incluso de su privacidad e intimidad.

El derecho a una vivienda adecuada incumbe a todos los Estados, puesto que todos ellos han ratificado un tratado internacional refiriéndose a la vivienda digna y se han comprometido a proteger el derecho a una vivienda adecuada.

1.1.1. IDEAS ERRONEAS SOBRE EL DERECHO A UNA VIVIENDA DIGNA

El derecho a una vivienda adecuada no exige al Estado que construya viviendas para toda la población, para las personas que carecen de vivienda puedan pedirla automáticamente al gobierno. Sino que comprende a tomar las medidas necesarias para prevenir la falta de un techo, de prohibir desalojos forzosos, luchar contra la discriminación, centrarse en ayudar a los grupos más vulnerables y marginados, garantizar la seguridad de la tenencia para todos y poder garantizar que la vivienda de todas las personas sea adecuada.

Para ello es necesaria la intervención del gobierno en los diferentes planos: legislativo, administrativo, creando políticas de prioridad en el ámbito de la vivienda. Aplicar el criterio de que el gobierno sea herramienta facilitadora, en lugar de desempeñar el papel de proveedor de vivienda. Las Naciones Unidas desde el año 1988 han promovido políticas y programas para llevar a cabo este planteamiento dentro del marco de la Estrategia Mundial de Vivienda hasta el año 2000.

Aunque en determinados casos, el Estado proporcionará asistencia directa de vivienda, como es el caso de la situación de desastres naturales a los grupos más vulnerables de la sociedad.

- El derecho a una vivienda adecuada no es solamente una meta programática que debe alcanzarse a largo plazo.

Los Estados son los responsables de legalizar todos los esfuerzos y adoptar medidas, dentro de los recursos que disponen, para llegar a la práctica el derecho a una vivienda adecuada.

- El derecho a una vivienda digna no prohíbe los proyectos de desarrollo que podrían desplazar a las personas.

Existen necesidades de rehabilitación en ciertas zonas de crecimiento de las ciudades que deben adquirir suelo para uso público y de construcción de infraestructuras. El derecho a la vivienda no impide el desarrollo, pero impone unas condiciones y unos límites para desarrollar dicha actividad. Muchas veces se diseñan estos proyectos sin tener en cuenta la opinión y las necesidades de las personas afectadas, sin tener en cuenta las consecuencias que causan a dicho colectivo.

- El derecho a la vivienda adecuada no es lo mismo que el derecho a la propiedad.

A veces se cree que el derecho a una vivienda adecuada equivale a un derecho a la propiedad. El derecho a la propiedad está definido en la Declaración Universal de Derechos Humanos (1948).

El derecho a una vivienda adecuada es más amplio que el derecho a la propiedad, puesto que tiene como fin asegurar que todas las personas, incluidas las que no son propietarias tengan un lugar seguro para vivir en paz y dignidad.

La seguridad de la tenencia, puede adoptar diferentes formas: como el alojamiento de alquiler, las viviendas cooperativas, el alojamiento de emergencia y los asentamientos improvisados.

- El derecho a una vivienda adecuada incluye tener acceso a servicios adecuados.

Este derecho implica a que la vivienda debe tener un acceso sostenible y no discriminatorio en los ámbitos de la salud, seguridad, comodidad y alimentación. Por lo tanto debe existir el acceso directo al agua potable, energía para la cocción, la calefacción, alumbrado, instalaciones sanitarias y de lavado, medios para almacenar alimentos, eliminar desechos al desagüe de los terrenos.

Finalmente, el derecho a una vivienda puede ser la condición previa para disfrutar de otros derechos humanos principalmente en los ámbitos de: salud, trabajo, seguridad social, voto, educación, etc. La posibilidad de ganarse el sustento puede verse gravemente afectada cuando ese individuo es reasentado en un lugar alejado de posibilidades de empleo. Sin prueba de su residencia, las personas sin hogar no pueden ejercer su derecho a voto, disfrutar de los servicios sociales ni recibir atención sanitaria. Las escuelas se pueden negar a matricular niños de los asentamientos por no tener condiciones oficiales. Una vivienda inadecuada puede tener repercusiones en el derecho a la salud (por ejemplo la falta de agua potable y saneamiento) sus residentes pueden enfermar de gravedad.

2. SITUACIÓN ACTUAL DE LA VIVIENDA

2.1. CONTEXTO HISTÓRICO

Según la autora Pilar García (2012), a mediados del S.XIX, producto de inmigraciones de otros sectores de España, Catalunya se convierte en la Autonomía más populosa del Estado Español. Esta nueva situación trae consigo problemas urbanos, de infraestructuras, de servicios y de vivienda. Desde este momento, en la segunda década del siglo XX, se comienza la construcción de viviendas lejos del centro de la ciudad, cerca de las zonas industriales, las llamadas ”casas baratas”, en un intento de contrarrestar con las barracas. Estos asentamientos situados en las afueras de Barcelona, evidenciaban un nulo interés por la integración social de los mismos, trayendo como consecuencia la segregación del espacio urbano, delimitando zonas por renta y clase, naciendo por primera vez la ciudad proletaria en contraposición de la ciudad burguesa.

En 1932, con la llegada de la República y la recuperación en Catalunya de la Generalitat se inicia la construcción de vivienda social, como el ejemplo de la “Casa bloc”, una de las experiencias piloto de la vivienda social de la época. Estas construcciones, en el barrio de Sant Andreu evidenciaban una primera voluntad de cohesión social.

Posteriormente, el aislamiento económico y político de España en el ámbito internacional, deja a la vivienda social catalana a un retroceso de la visión de los años 20, es decir con polígonos de vivienda faltos de equipamientos y servicios. Fue en los años 70 en que resurge la vivienda social, apareciendo los grandes polígonos como los del barrio del Besós, promovido por el Patronat Municipal de l’Habitatge o el de

Montbau dotado de equipamientos sanitarios y escolares. También se planteaban actuaciones de rehabilitación de zonas degradadas o para dar respuesta a familias afectadas por planes de reforma de la ciudad.

Catalunya, como Comunidad Autónoma, tiene potestad de plantear sus propios Planes de actuación en materia de vivienda, dentro de las directrices del Estado Español. Es entonces en los años 80 cuando se da inicio la vivienda protegida como principal solución para hacer frente a este problema social.

En la actualidad, Catalunya se ha comprometido a contrarrestar los problemas de vivienda, de los que hablaremos más adelante, a través de políticas en este tema, diseñando leyes, planes y decretos, mejorando las condiciones para la actuación en vivienda social con novedosas propuestas a través del Tercer Sector Social. De esta forma se demuestra un interés por innovar, actualizar y dar respuesta a esta problemática actual que vivimos desde la crisis inmobiliaria el 2007.

2.2. LA CRISIS INMOBILIARIA EN ESPAÑA Y CATALUNYA

Los indicadores económicos más relevantes de la crisis Inmobiliaria española del 2007 al 2014 hacen referencia a la caída brusca del precio de la vivienda y a la escasez de créditos. Estos dos factores son los que producen el estallido de la burbuja Inmobiliaria en nuestro país. La cantidad de empresas constructoras y promotores fallidos o declarados en quiebra son indicadores de esta situación de crisis. Esta crisis se extiende a otros ámbitos y a otros factores como el aumento del paro y la precariedad laboral.

Partimos desde el año 1985 donde la industria de la construcción española sufre un importante crecimiento, la sesgada información económica habría generado expectativas irreales de revalorización, aumento de precio de la vivienda y sobreoferta. Esto era a nivel europeo de países industrializados el incremento del precio de la vivienda junto con la expansión del Crédito. Pero en España había una pequeña diferencia, aumento de construcción de vivienda acompañada de un crecimiento sin precedentes de la deuda hipotecaria junto con un incremento del producto interior bruto y un crecimiento del empleo en el sector de la construcción. Como contrapartida, hubo un incremento de los precios de la vivienda por encima del IPC.

Los aceleradores de la crisis son varios en nuestro país. A finales del 2007 aparecen los primeros síntomas de la bajada de visados, preventas e hipotecas. En el 2008 las grandes inmobiliarias de nuestro país vieron reducir sus ventas en un 72%, desciende brutalmente la venta de suelo. Los ingresos de las inmobiliarias pasan de ingresar 20

millones de euros en contraste con los 500 millones en el mismo periodo en el año anterior 2007. Muchas agencias inmobiliarias cierran sus oficinas y franquicias tres registrar la caída de ventas. Además la principal Inmobiliaria de nuestro país Martinsa-Fadesa se declara en quiebra, con la mayor suspensión de pagos (7.000 millones de euros). Las dos entidades más crediticias fueron Caja Madrid y Banco Popular.

Seguimos con un año más de desplome en las ventas inmobiliarias, 2009, con un fuerte ajuste del mercado de la construcción. Además hay que sumar la desaceleración general en la economía tanto a nivel estatal como internacional iniciándose una recesión económica global.

Las primeras medidas que introduce el Gobierno Español del partido socialista español es incentivar el alquiler, proporcionando ayudas directas al alquiler y la aceleración en las licitaciones con el fin de reactivar el sector de la construcción a través de la obra pública "Plan estatal español de vivienda y rehabilitación 2009-2012". Se sugiere convertir la vivienda de oferta libre en vivienda de protección oficial.

Las principales consecuencias iniciales de esta crisis son el aumento del desempleo y la contracción en el consumo. El primer afectado es el sector de la construcción, que arrastra la inestabilidad de las entidades financieras provocando fusiones entre las mismas para garantizar su supervivencia, con la consecuencia que muchas de ellas se convierten en improvisadas agencias inmobiliarias por ser las que han prestado el crédito a dichas inmobiliarias que se encuentran en quiebra.

Adicionalmente el aumento de la oferta de pisos ha ocasionado un descenso en el precio de los pisos en alquiler.

Según Bermúdez, T., Trilla, C. (2014), la situación de muchas familias es de extrema dificultad y sufrimiento delante de situaciones de riesgo de exclusión social y de pérdida de vivienda. Estamos en la actualidad en un momento de muchos cambios sociales, económicos y políticos, un nuevo cambio de paradigma, nos encontramos frente una nueva situación en la cual nunca se había producido. Es necesario reflexionar delante esta nueva situación para reinventarse nuevas soluciones al aumento de desahucios por impago del alquiler o de cuotas hipotecarias que conllevan a la suma de otros problemas como la exclusión social, aumento de las afectaciones en la salud y un nuevo concepto que es el de pobreza energética.

2.3. GARANTIZAR EL DERECHO A LA VIVIENDA DIGNA

El sistema de vivienda en España presenta dificultades graves para asegurar el derecho a la vivienda digna para el conjunto de su población. En la actualidad, este déficit se está traduciendo en un aumento significativo de la pérdida de la vivienda, de personas en riesgo de pobreza y de exclusión social.

En nuestro país está reconocido el derecho a la vivienda en nuestro ordenamiento jurídico, ya que tanto en la Constitución Española como en el Estatut de Catalunya lo han incluido en sus derechos sociales. Pero no se ha planteado un debate social riguroso y reflexivo, sobre la exigencia del Derecho, sobre las responsabilidades públicas y sobre los incumplimientos del derecho.

Pero, este debate ha comenzado cuando nuestra sociedad ha percibido y ha vivido déficits en el cumplimiento de los mandatos constitucionales y estatutarios.

Como dice Carme Trilla (2014):

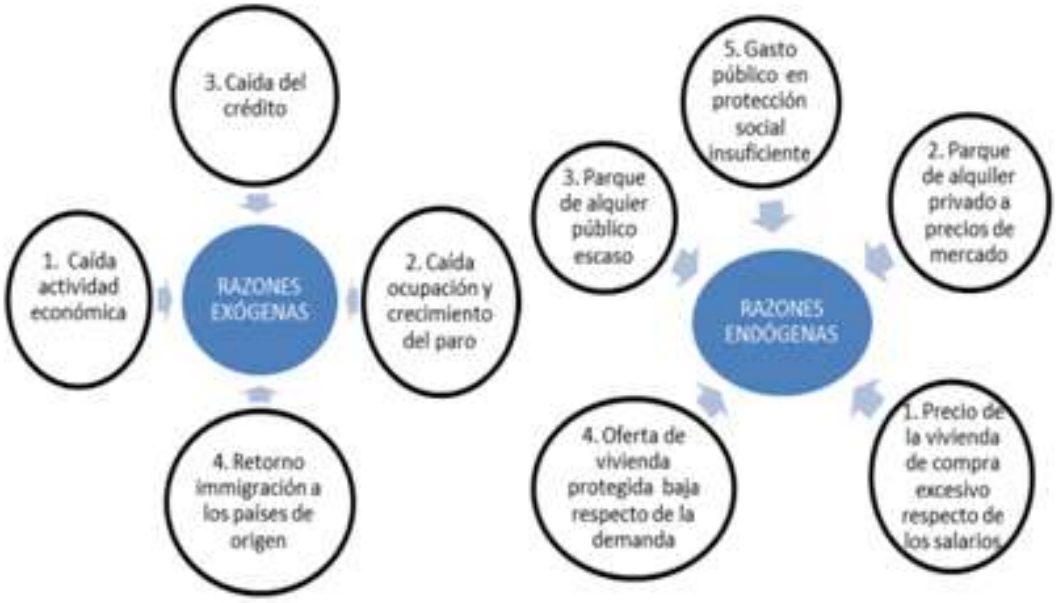
> Durante la fase alcista del ciclo, la perplejidad y enfado, que se constataba en todos los observatorios de opinión pública, surge a raíz de la evidencia de las dificultades crecientes que iba teniendo una parte importante de la población para acceder a una vivienda nueva, tanto de compra como de alquiler, es decir que la preocupación avanzaba en la medida que la oferta –mayoritariamente servida por el sector privado con ánimo de lucro- se hacía inalcanzable para muchos a causa de la fuerte inflación de precios, y del gap creciente que se iba generando entre precios y salarios.
>
> Y durante la fase recesiva actual, la extrañeza, que ha derivado en queja social pública viene provocada por la aparición del grave y hasta cierto punto insólito fenómeno de la pérdida de la vivienda y la dificultad de encontrar una vivienda asequible. Los dos fenómenos debidos al descenso de la capacidad económica y financiera de muchos hogares afectados por el paro, la reducción de ingresos familiares, y por la imposibilidad de acceso al crédito. (pág.96)

La realidad actual es que la burbuja inmobiliaria y la crisis han dado como resultado la casi imposibilidad de disponer de una vivienda digna a un precio razonable para muchas personas. En esta situación actual, entrado el siglo XXI, se empieza a hablar de políticas públicas que aseguren de forma estable en el tiempo la garantía del derecho a la vivienda, preservándolo de las especulaciones del mercado y de su falta de equidad.

Desde la perspectiva social, no debemos olvidar, que el derecho a la vivienda se encuentra dentro del marco legislativo europeo como es en la Carta Social Europea que se ampliará con la concreción de los artículos en el apartado 3.1.del marco legal europeo.

Para finalizar este punto, el gráfico nº 1, nos resume de forma figurativa las dificultades para satisfacer el derecho a la vivienda en Catalunya en el momento actual.

Gráfico nº1: Causas actuales de las dificultades para satisfacer el derecho a la vivienda.



Fuente: C. Trilla, (2014) ACE, Arquitectura, Ciudad y Entorno. Núm.26 Oct.2014

Frente a las exigencias mostradas en los ámbitos normativos y legales tanto europeos como españoles, nos encontramos frente a una realidad discordante, con graves

fisuras en el cumplimiento y generadora de graves situaciones como son la exclusión social.

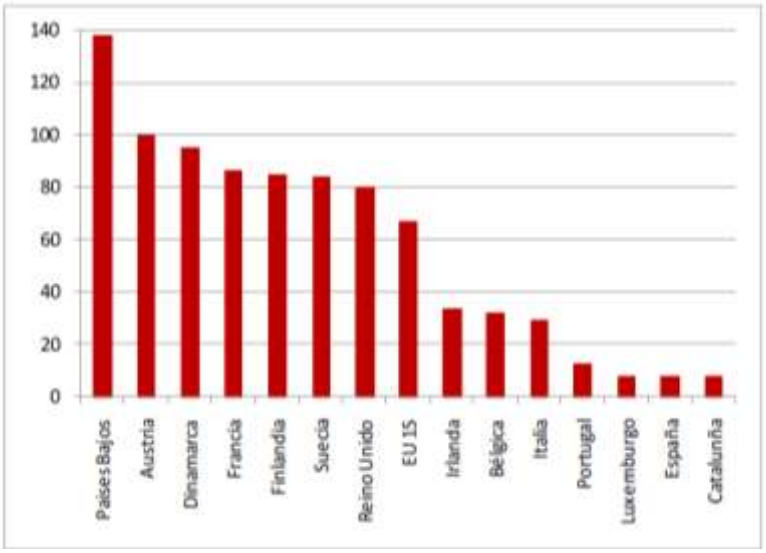
Nuestros políticos se enfrentan hoy a una serie de razones exógenas en su ámbito competencial que ponen límites a sus actuaciones: (como vemos en el gráfico nº 1) caída de la actividad económica, caída de la ocupación y crecimiento del paro, caída del crédito a las familias y empresas. Causas que limitan el acceso a la vivienda por parte de la población que está afectada por estas causas. De hecho estas limitaciones son compartidas con otros países del entorno europeo.

Además Carme Trilla (2014) añade:

> La globalización económica creciente, las recetas de austeridad seguidas a rajatabla y la reorientación del sector financiero, condicionan sin lugar a dudas la satisfacción del derecho a la vivienda pero escapan, ciertamente, a las competencias específicamente reconocidas a los responsables sectoriales de vivienda. (pág.34)

Dada la situación actual en la que estamos, debemos recurrir a aquellos elementos o alternativas que están en manos de los responsables públicos y que deberían adecuarlos al máximo para compensar las consecuencias adversas que el entorno macroeconómico introduce en la disponibilidad de vivienda para el conjunto de la población y muy especialmente en la disponibilidad de vivienda asequible como son: el parque de alquiler público, la oferta de vivienda protegida y el gasto público en protección social. Pero nuestra realidad tanto de España como en Catalunya estas alternativas adolecen de graves insuficiencias si son comparadas con otros países europeos. La evolución de la producción de vivienda en España como provisión de vivienda protegida se ha mantenido a lo largo de muchos años a niveles extremadamente moderados (casi siempre por debajo de las 200.000 unidades anuales fuente Ministerio de fomento Viviendas en construcción totales y protegidas) y nunca ha sido capaz de compensar la insuficiencia de producción de parques sociales de vivienda tanto en España como en Catalunya. Nos encontramos muy lejos respeto a la media de los países de la UE15 como observamos en el siguiente gráfico nº 2.

Gráfico nº2 : Parque de alquiler social comparado en Europa. Viviendas en alquiler social/1.000 habitantes



Fuente: Eurostat 2010

En esta gráfica, se muestra con claridad nuestra situación actual y el retraso que llevamos frente a los países europeos. Esta es nuestra realidad actual, pero llegado a este punto debemos actuar y cómo podemos hacerlo desde el Trabajo Social. Esta respuesta es la que hemos querido averiguar en la elaboración de este trabajo, más adelante plantearemos algunas respuestas al respecto.

2.4. LA PÉRDIDA DE VIVIENDA: EL DESAHUCIO

Este nuevo cambio de paradigma nos conduce a convivir con una nueva situación donde cada día muchas personas pierden su vivienda frente al impago de su alquiler o hipoteca.

Venimos de una costumbre anclada en nuestra sociedad en que disponer de una vivienda en régimen de propiedad suponía tener una inversión de futuro cuando ahora en nuestra actualidad puede ser una amenaza. Aunque seguimos pensando que tener una propiedad es un deseo muy preciado en nuestra sociedad, pero la realidad provoca un cambio rotundo de pensamiento hacia tendencias de alquiler, muchas veces obligado.

Hablar en la actualidad, dentro de este contexto social, de vivienda nos lleva directamente a tratar la situación que padecen las personas ante la imposibilidad de hacer frente al pago de su alquiler o hipoteca, se ven inmersas en un nuevo proceso de cambio en el que tienen que afrontar nuevas situaciones y roles que muchas veces

termina con el desahucio de su vivienda. Además el desahucio abarca una gran dimensión social, “El desahucio o lanzamiento es la parte final del proceso de ejecución, donde aparece la parte más social de un problema económico” (Cano y Etxezarreta, 2014, p.45)

En un estudio realizado por Arredondo y Palma (2013) afirman:

> Esta realidad no se había visibilizado suficientemente, ni había afectado de una manera tan contundente como está ocurriendo en los últimos años, sobre todo desde el 2007 a raíz de la crisis financiera y del estallido de la llamada burbuja inmobiliaria. (pág.15)

Se entiende por ***desahucio*** el hecho de sacar a las personas de la vivienda donde habitan ya sea de propiedad como de alquiler. Esta nueva situación, cinco años después del inicio de la crisis 2007, se incorpora el término *desahucio* en las encuestas del Centro de Investigaciones Sociológicas (CIS), cuando se pregunta por los principales problemas de España. Según el barómetro de abril de 2013*,* “los desahucios se convierten en el sexto problema más importante indicado por los españoles, por delante incluso de problemas como la educación, los recortes, la inmigración, las pensiones, el fraude fiscal o el terrorismo*”.* (Arredondo y Palma, 2013, p.114)

El impacto de la situación de crisis económica española en el mercado inmobiliario ha traído a la actualidad de la prensa el crecimiento de las ***ejecuciones hipotecarias*** por impago con un final dramático que es el desahucio, convirtiéndose en un problema común en España. Entre los años 2007 y 2012, se han producido, más de 400.000 ejecuciones hipotecarias, un 17,7% más que en el 2011, según datos del Consejo General del Poder Judicial (CGPJ). Suponiendo un aumento del 134,13% respecto al año pasado, 2013. Para el órgano del CGPJ la creación de un conflicto social. (Colau y Alemany 2013)

También según datos de la oficina del Defensor del Pueblo indican que existe una tendencia al alza de esta problemática, en el 2012 los desahucios aumentaron un 20%. Ante esta situación, La Defensora del Pueblo, Soledad Becerrill (2013), elaboró una serie de recomendaciones para evitar los desahucios. Las más importantes son:

- La regulación de un procedimiento especifico para tramitar la insolvencia personal, ofreciendo viabilidad para la liberalización de las deudas con el mínimo prejuicio para todas las partes.
- Instaurar una segunda oportunidad para todas aquellas personas que se han visto inmersas en una situación económica no prevista ni deseada.
- Medidas que puedan prevenir un estado de sobre deuda de los particulares.
- Crear una responsabilidad compartida entre los acreedores y el deudor.

La solución podría ser una legislación con medidas de prevención del sobrendeudamiento con un sistema extrajudicial de protección, para permitir el diálogo entre los deudores y sus acreedores, mediante el cual se reconcilien intereses comunes.

Después de exponer todos estos datos, según el Consejo General del Trabajo Social "hay que destacar que un desahucio no es un hecho puntual y aislado. Procede de un declive económico, de un desgaste humano y familiar, y supone la pérdida de derechos básicos." (Lima, A .I, 2013, pág. 10). Los desahucios afectan negativamente a la sociedad. Cuando existe un aumento de ejecuciones hipotecarias, aumenta paralelamente el número de crímenes. En nuestro país ya se han producido varios casos de suicidios."El efecto es aún mayor cuando el desahucio se materializa y las casas van camino de ser subastadas o han pasado a propiedad del banco". (Lima, A.I, 2013, pág.10).

El desahucio, puede ser producido por el impago de la cuota del alquiler o por el impago de la cuota hipotecaria.

2.4.1. DESAHUCIO PRODUCIDO POR IMPAGO DEL ALQUILER

La reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994; La ley 4/2013 del 4 de junio, se fundamenta en medidas de flexibilización y de fomentar el alquiler de viviendas. Sólo es aplicable a aquellos contratos de alquiler que se subrogan posteriormente a esta fecha.

En la actualidad coexisten tres normativas distintas, todas ellas aplicables a los contratos de arrendamiento, pero cuya aplicación dependerá de la fecha de suscripción del mismo. Estas son:

- Ley de Arrendamientos Urbanos 1964,decreto 4104/1964, de 24 de diciembre que aprueba el texto refundido de la ley de arrendamientos urbanos

- Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.
- Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas.

Las principales novedades que introduce esta nueva Ley4/2013 que reforma la LAU 1994 son:

Mayor libertad de pactos entre las partes: Existe un régimen más abierto a la libertad contractual entre las partes, mientras que la LAU de 1994, establece la sumisión a la ley con respecto a determinadas cuestiones durante el plazo mínimo del contrato, la nueva ley otorga un margen de actuación más amplio, aún dentro del referido plan de duración.

Necesidad de inscripción del contrato de arrendamiento en el Registro de la Propiedad. De esta forma se equilibran las posiciones entre arrendador y arrendatario, aunque es una carga económica para el arrendatario.

Esta necesidad se manifiesta en:

Pérdida del derecho del propietario sobre la vivienda arrendada: si durante el contrato el arrendador/propietario perdiera el derecho que ostenta sobre la vivienda.

Venta de la vivienda arrendada: en este supuesto, si el arrendatario está inscrito en el Registro de la Propiedad el nuevo adquiriente se subrogará en la posición del anterior arrendador y propietario, por lo que el contrato de arrendamiento seguirá vigente. No obstante, si el arrendamiento no está inscrito en el Registro el contrato quedará extinguido.

Cambio en los plazos de duración del contrato de arrendamiento de vivienda: se modifica el plazo mínimo de duración del contrato de arrendamiento de vivienda, pasando éste de 5 a 3 años.

Previsión de la facultad de desistimiento del contrato por parte del arrendatario durante el plazo mínimo legal de duración.

Subrogación en caso de extinción de la pareja estable o separación, divorcio o nulidad del matrimonio del arrendatario.

Posibilidad de **pactar la sustitución de la renta** por la realización de obras de reforma o rehabilitación.

Libertad de criterio en la actualización de la renta.

Realización de obras por parte del arrendatario discapacitado o mayor de 70 años.

Exclusión de los arrendamientos de uso turístico.

Facultad del arrendatario de **renunciar a su derecho de adquisición preferente**.

Requerimiento notarial o judicial ante la falta de pago de la renta.

Nueva causa de resolución del contrato de uso distinto del de vivienda.

Creación de un Registro de Sentencias firmes de impagos de rentas de alquilar.

Posibilidad de someterse a **Mediación o Arbitraje.**

Después de esta descripción, podemos corroborar que esta reforma de la LAU, promociona más la política de adquisición de vivienda frente a las políticas de alquiler, principalmente por la poca estabilidad de tiempo de contrato a los arrendatarios, pues disminuye de cinco años a tres y los individuos necesitan periodos de tiempos más largos para desarrollar su proyecto de vida, la incertidumbre de vivir cada tres años la prorroga de contrato genera en la persona una incomodidad por el hecho de volver a plantear la situación de vivienda y más aún lo que representa el cambio de hogar.

.

Según un estudio reciente de l'Observatori de la Creu Roja (2013):

> Un 15 % de las personas que encuestaron, en este estudio han sufrido un desahucio, mayoritariamente en régimen de alquiler, entre los años 2009 y 2013 o están en proceso. El porcentaje se ha multiplicado por cuatro desde el 2011 (pág.22)

Ante esta situación el Colegio de Trabajadores Sociales de Catalunya ha redactado una nota de prensa (10 de marzo del 2015) en la que comunica su oposición a los desahucios y reclaman intervenir antes para poder evitarlos. Reclaman poder garantizar con su acción profesional, a dignidad de la persona y el derecho a la

vivienda. Poder intervenir a tiempo para poder prevenir en las situaciones de pérdida de la vivienda. Además se hace un llamamiento para incrementar el parque de viviendas de alquiler social en Catalunya. También defiende que las personas y unidades familiares en situación de vulnerabilidad que no pueden pagar el alquiler tengan la posibilidad de acogerse al alquiler forzoso de la vivienda por un mínimo de tres años, en pisos que sean propiedad de entidades financieras o de inmobiliarias.

A continuación presentamos una tabla con el procedimiento de desahucio:

Tabla nº 1: Procedimiento de desahucio por impago de alquiler.

PROCEDIMIENTO DE DESAHUCIO POR IMPAGO DE ALQUILER

ARRENDATARIO	ARRENDADOR
1.Actuaciones previas a la interposición demanda de desahucio • Negociaciones con el arrendador(deudor) • Interpone Requerimiento(envío burofax)	• Recibe burofax de la demanda por desahucio por impago de rentas(3 meses de impago renta)
2.Inio del proceso de desahucio • Demanda por impago de rentas con acumulación de reclamar deuda.	• Posibilidad de parar desahucio (1 mes desde recibir burofax) si se deposita cantidades debidas y se pone al día de pago efectuando ingreso en cuenta bancaria del juzgado.
3.Admisión y entrega de la demanda al inquilino	**4. Actuación del demandado en los 10 días tras la entrega de la demanda.** • No hace nada y se mantiene en el inmueble • Acepta el desalojo a cambio de la extinción o minoración de la deuda • Posibilidad de pagar la deuda (enervar) y después seguir en el piso. • Solicitud de Justicia gratuita (en los 3 días después de recibir la demanda) • Oposición a la demanda
5.Sentencia finalizando el Proceso de DESAHUCIO **6.Ejecución del lanzamiento** (desalojo del inmueble) **7. Recuperación del inmueble** • **Entrega voluntaria de las llaves** • **Ejecución forzosa y expulsión del inquilino**	

Tabla nº 1: Elaboración propia

2.4.2. DESAHUCIO PRODUCIDO POR IMPAGO DE LA HIPOTECA

La pérdida de la vivienda puede presentarse por el impago de la cuota de la hipoteca. Las opciones que existen cuando nos encontramos con una familia con problemas para hacer frente al pago de las cuotas hipotecarias son:

- **La reestructuración de la deuda:** Son modos de buscar una solución para que se reduzca el importe de la cuota mensual a través de una de las siguientes opciones:

  1. Ampliar el plazo total del préstamo hipotecario

  2. Reducir el tipo de interés que se pactó en la escritura del préstamo hipotecario

  3. Ampliar el plazo y reducir el tipo de interés.

  4. Carencia de capital: se pacta durante un periodo de tiempo (suelen ser dos meses) pagar solo intereses y no se amortiza capital. Esta solución provoca algunos gastos añadidos porque se formaliza ante notario y el coste del notario lo paga el hipotecado y el segundo problema es que durante el plazo de la carencia, lo que debes al banco se queda igual

  5. Reestructuración de la deuda en aplicación a la Ley 1/2013 que ha sido modificada por el Real Decreto Ley 1/2015 de 27 de febrero. Consiste en lo siguiente:

     a) Aplicar un tipo de interés de Euribor + 0,25 % (muy bajito)

     b) Ampliar el plazo del préstamo hasta 40 años

     c) El Real Decreto-ley introduce la inaplicación con carácter definitivo de las cláusulas suelo.

  A ésta reestructuración solo podrán acogerse aquellos que reúnan una serie de requisitos * (VER CUADRO PÁG 40).

  Ésta reestructuración no deja de ser una carencia pero lo positivo que tiene es que los gastos de notario los asume el banco y en principio, lo peor que puede pasar cuando acabe ese periodo es que la cuota hipotecaria sea la misma que el hipotecado paga hoy. En la carencia del punto 4, como no se amplía el plazo

del préstamo, cuando acaba el periodo de carencia la cuota aumenta por todo el capital que no se ha pagado en ese tiempo.

- ***La dación en pago:*** consiste en la entrega de la vivienda hipotecada a cambio de que se extinga el préstamo hipotecario. La dación puede ser:

  1. Total: se entrega la casa a cambio de que se perdone la totalidad de la deuda

  2. Parcial: se entrega la vivienda pero queda algo de deuda. Se suele formalizar un préstamo personal para ir pagando esa deuda remanente.

  O puede ser:

  1. Una negociación entre las partes (hipotecado y Banco) o

  2. Una obligación para los Bancos si se cumplen los requisitos de especial vulnerabilidad (los de *) + si le vivienda se compró por un precio determinado.

  Hecha la dación en pago se puede solicitar un alquiler social sobre la vivienda. Si la dación se ha hecho el banco está obligado a hacer ese alquiler social por tres años. Si se ha pactado voluntariamente, el banco no está obligado a hacer el alquiler social.

- **Procedimiento de ejecución Hipotecaria***:* definida como la capacidad de conferir a su titular la facultad de dirigirse al Juzgado competente, en el territorio donde radica la finca registral o derecho inscrito y solicitar directamente la venta forzosa del bien o derecho gravado con la hipoteca.

  El hipotecado lleva tres cuotas sin pagar, recibe un burofax en el que le amenazan de que si no paga se iniciará la vía judicial y el banco interpone la Demanda en el Juzgado de Primera Instancia donde esté la vivienda hipotecada.

  En la demanda se reclama la cantidad total del préstamo, más intereses de demora y costas procesales.

  Desde que se aprobó la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social se introdujo la posibilidad de que el deudor se opusiera a la demanda por la existencia de cláusulas abusivas, pero en la realidad nunca prospera. Antes de la entrada en vigor de esta ley, el hipotecado solo se podía oponer por error

en la determinación de la cuantía de la deuda reclamada o porque esa deuda ya estuviera pagada (inseguridad jurídica total para el hipotecado).

Si no es posible acogerse a ninguna de estas soluciones el siguiente paso *es la* **subasta***:* momento en el cual el secretario del juzgado compara las diferentes pujas y adjudica el inmueble al mejor postor. Si no hay ofertas superiores al precio estipulado, el banco se puede quedar el inmueble por un 60% de su valor de tasación que conste en la escritura del préstamo hipotecario. Después el banco se adjudica la vivienda. Acto seguido se envía notificación al deudor para que abandone la vivienda, es el desahucio.

Si no la abandona le envían nueva notificación con la **orden de lanzamiento** (con "fuerza" sobre las personas y las cosas).Una vez adjudicada la propiedad y la posesión al Banco, se puede pedir el alquiler social y que lo concedan depende de la política de cada banco. Legalmente no están obligados.

Y por último está la posibilidad de pedir la suspensión del lanzamiento si las familias reúnen los requisitos de vulnerabilidad *(VER CUADRO PÁG 40). . Con el nuevo Real Decreto-ley 1/2015 se ha ampliado esa suspensión del lanzamiento hasta el 2017.

(*) Se entiende que se encuentran en una circunstancia familiar de especial vulnerabilidad:
1º La familia numerosa, de conformidad con la legislación vigente.
2º La unidad familiar monoparental con dos hijos a cargo.
3º La unidad familiar en la que alguno de sus miembros tenga declarada discapacidad superior al 33 por ciento, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite de forma permanente, de forma acreditada, para realizar una actividad laboral.
4º La unidad familiar de la que forme parte un menor de tres años.
5º Deudor mayor de 65 años

-Que la cuota hipotecaria resulte superior al 50 por cien de los ingresos netos que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar

-Ingresos de la unidad familiar máximos: 3 veces el IPREM x 14 pagas

Tabla nº 2: Procedimiento de desahucio por impago de hipoteca

PROCEDIMIENTO DE DESAHUCIO POR IMPAGO DE HIPOTECA	
ENTIDAD BANCARIA	**HIPOTECADOS**
1. Aviso de impago: tras 15 días del primer recibo impagado, el banco llama deudor para avisar situación.	
2. Comunicaciones oficiales: tras 1 mes de impago, banco envía documentos oficiales informando problema.	
3. Entrada en mora: pasados 5 meses con impagos, deudor puede entrar lista morosos, con consecuencias a nivel crediticio.	
4. Demanda Judicial: el banco inicia ejecución hipotecaria presentando demanda en el juzgado, reclamando la CANTIDAD TOTAL del préstamo (no solo cuotas impagadas, mas intereses y comisiones).	• El banco te informan de la deuda (tres cuotas impagadas) a través de burofax reclamando la deuda y se avisa de no hacerlo inicia demanda vía judicial. • El hipotecado puede oponerse a esa demanda solo por unas causas tasadas que nunca prosperan.
5. Registro de las cargas sobre la propiedad. El Registro de la Propiedad oficializa las cargas sobre el inmueble.	
6. Convocatoria de subasta (entre el sexto mes y el año tras el primer impago). Se anuncia fecha y hora en tablón de Anuncios del Ayuntamiento, Registro Propiedad y Juzgados.	• No es obligatorio que se comunique al deudor pero es importante estar informado.
7. Celebración de la subasta: secretario juzgado compara las diferentes pujas y adjudica inmueble al mejor postor. Si no hay ofertas superiores al precio mínimo estipulado, el banco se puede quedar inmueble por un 60% de su valor. • En el momento en que el banco se adjudica la vivienda se puede pedir el alquiler social.	• En este momento , el deudor pierde la propiedad del inmueble, aunque puede seguir teniendo una carga si el precio pagado no supera la deuda pendiente (así será si no se aplica la dación en pago)
Antes de que finalice la celebración de la subasta, el proceso de embargo de la vivienda es reversible en todo momento. Para ello habrá que pagar la deuda restante más los intereses devengados. Claro que cuanto más se tarde en hacer el pago, más caro saldrá debido a las comisiones e intereses.	
8.Lanzamiento o desahucio • Inicio desahucio: El juzgado señala fecha y hora a partir de la cual el nuevo propietario, acompañado por comisión judicial, cerrajero y policía, cambia cerradura y toma el inmueble.	• Se invita al deudor a abandonar vivienda y si no lo hace se inicia el desahucio

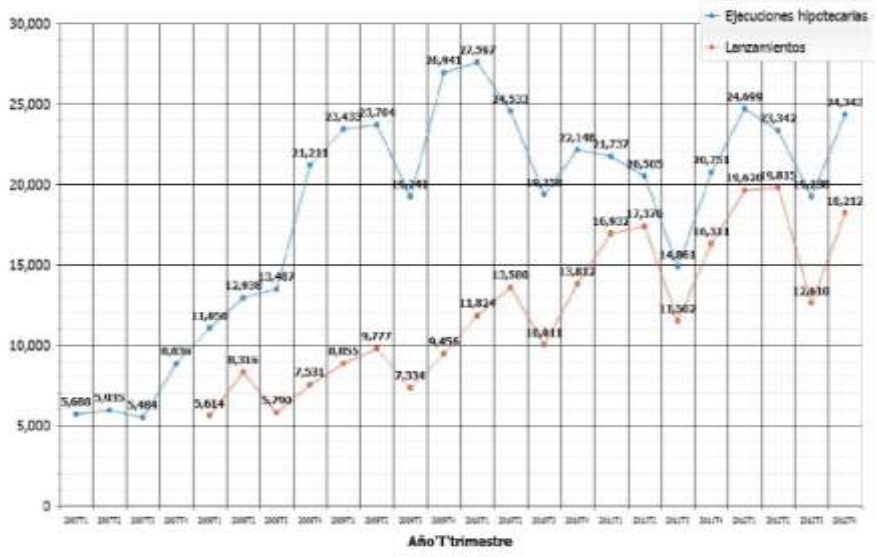
Fuente: Elaboración propia

Frente a esta situación aparecen a finales del año 2009 las primeras respuestas por parte de los diferentes niveles gubernamentales:

- El gobierno aprueba una moratoria a través del Instituto de Crédito Oficial (ICO) para el pago de hipotecas para familias que se encuentran en situación de desempleo con una deuda contraída menor de 170.000 euros.
- En el año 2011, momento creciente de desahucios a nivel nacional, la Ley 37/2011, de 10 de octubre, de medidas de agilización procesal. Desahucio Express. Esta ley, establece la posibilidad de que, sin necesidad de realizar un juicio, a los diez días de la notificación de la demanda se pueda proceder al desahucio del inquilino. Se reduce hasta 15 días, frente a los 30 anteriores, del abandono de la vivienda por parte de los inquilinos y a la mitad, en un mes la posibilidad de enervar la deuda para agilizar el mercado de la vivienda de alquiler, facilitando la entrada en el mercado inmobiliario de la vivienda en vía de desahucio o impago. De esta forma se pretendía fomentar seguridad a los propietarios y a la vez se generaba una bolsa de familias desahuciadas.
- Sin embargo sigue creciendo las situaciones de desahucios y ejecuciones inmobiliarias y la nueva respuesta de la Administración Central aprueba el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos. Se inicia la posibilidad de acogerse voluntariamente a un Código de Buenas Prácticas, que contiene medidas para gestionar los impagos.

La situación actual de ejecuciones hipotecarias y lanzamientos es abrumadora tal como podemos apreciar en el siguiente gráfico:

Gráfico nº 3: Nº de ejecuciones hipotecarias y lanzamientos presentados por el TSJ



Fuente: ACE, Dirección General de Arquitectura, Vivienda y Suelo. (Pág.46)

Las ayudas que existen frente a un proceso de desahucio pueden ser desde la Administración local o por entidades del Tercer Sector Social. La mayoría consisten en ofrecer un servicio de asesoramiento para aconsejar y velar por los intereses de las personas afectadas por esta situación. Otra acción de ayuda es el de la mediación, proceso para evitar el desahucio de la familia que habita a través de una renegociación de su situación con la propiedad en caso de alquiler o la entidad bancaria en caso de hipoteca. Más adelante desarrollaremos en qué consiste la mediación. Además debemos añadir que la mayoría de las personas en esta situación ya están recibiendo ayuda en lo referente a las necesidades básicas: alimentación, educación y pago de suministros.

El gran número de ejecuciones hipotecarias ha traído consigo unas importantes consecuencias, aparte de perder la vivienda, estas personas continúan siendo deudoras respecto de la parte de los créditos hipotecarios que no se han saldado con la realización de la hipoteca. Aunque la contratación de préstamos y de créditos hipotecarios para la adquisición de la vivienda se rige por la autonomía de la voluntad de las dos partes y del principio de libertad de pactos, no obstante existe una desigualdad entre las dos partes, en la que el deudor no puede alegar nada en su oposición que haga referencia a las circunstancias del impago o a la posible nulidad de una cláusula hipotecaria. Si vemos las condiciones con que la entidad bancaria se puede adjudicar el inmueble, el 60% del valor de tasación, comparamos con la deuda que le queda pendiente a la persona afectada, a pesar de haber perdido la vivienda, es muy elevada. Ante esta desigualdad, hoy un grupo de jueces "Jueces para la Democracia" se definen ante esta desigualdad como es el ejemplo del juez José Mª Fernández Seijo, juez que logró que el Tribunal de Justicia de la Unión Europea anulase las cláusulas bancarias abusivas en España de un desahucio, creando jurisprudencia. Pérez-Lanzac, C. (2014)

Esta situación tan dura se podría mitigar encontrando soluciones para superar estos obstáculos como los que el Síndic de Greuges de Catalunya (2009) propone:

- Difundir y fomentar que las entidades financieras participen en los procesos de renegociación de las deudas hipotecarias, promoviendo acuerdos en que los deudores no pierdan su vivienda como "la transmisión de la propiedad de la vivienda a la entidad financiera y la reconversión del préstamo o el crédito hipotecario en un contrato de alquiler asequible a favor del deudor, incluso

previendo la readquisición futura de la vivienda cuando las circunstancias económicas de la persona afectada mejoren."

- Una normativa de sobreendeudamiento adecuada a las personas que se encuentran en esta situación.
- Introducir un ordenamiento jurídico de un sistema de reconducción de deudas en caso de sobreendeudamiento, voluntario o gratuito.

También la aprobación reciente 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, ha sido una nueva medida para dar otra oportunidad.

2.5. ALQUILER SOCIAL EN CATALUNYA

La situación actual de vivienda social es insuficiente en Catalunya. Las dificultades actuales, en las que miles de personas pierden la vivienda cada día, imponen una reflexión sobre las políticas de vivienda. En nuestra sociedad impulsada por políticas a favor de la propiedad, en la actualidad son una amenaza, la realidad provoca un cambio dirigido al alquiler. Pero la demanda de alquiler accesible, ya que la caída de los ingresos de muchas familias y estas son las principales demandantes de alquiler. Pero esta demanda es difícil de encontrar en un país donde el parque de alquiler social público es insuficiente, si vamos al privado observamos que sus precios bajan tímidamente, sin alcanzar el nivel de acceso que muchas familias necesitan.

Pero la realidad actual de Catalunya es la gran cantidad de pisos construidos y vacios susceptibles a ser destinados al alquiler social si se llega a un acuerdo entre la banca, que es la mayor propietaria y la menos interesada a dialogar sobre el derecho a la vivienda, además de posicionarse en modificaciones legales para la reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU), con el objetivo de debilitar a los inquilinos. Con estas iniciativas es difícil consolidar el alquiler como primera opción del conjunto de la población.

Partimos de escasa oferta pública de viviendas de alquiler por varias razones, principalmente por una mala gestión de las políticas de vivienda. Según Bermúdez, C., Trilla, C. (2014),

> Avui, a Catalunya hi ha unes 69.000 persones inscrites al Registre de Sol.licitans d' Habitatge de Protecció Oficial. Es una dada aproximativa que ens pot orientar

sobre quina podría ser la potencial demanda de lloguer del parc protegit/social a data d' avui (pág.8)

Según Bermúdez y Trilla (2014), a esta cifra hay que añadir todas las personas que están en situación de ejecución hipotecaria, las que necesitan en un futuro próximo vivienda según datos del Consejo General del Poder Judicial, en Catalunya. Añaden: "la xifra de llançaments anuals es al voltant dels 6.700, en el darres tres anys. I el nombre d' execucions hipotecaris es situa a l'entorn de les 18.000 anuals, en el mateix periode." (Bermúdez, T., Trilla, C.2014 pág.5)

Afirman que también aumenta el número de familias en riesgo de exclusión social, la demanda oculta y las que viven en malas condiciones de habitabilidad.

Ante esta situación, la solución más adecuada sería el alquiler público o social, por la clara circunstancia del bajo nivel de ingresos que hace inviable acceder al mercado libre.

Para conseguir buenos resultados en políticas de vivienda para dar solución a la problemática actual, es necesario tener en cuenta:

- Conocer la demanda real.
- Abordar el problema de la población con ingresos insuficientes para residir en un parque público.
- Bajar los precios de las viviendas de alquiler de titularidad pública.

Y plantear los siguientes retos:

- Crear un parque público de propiedad y el parque privado que no tiene demanda destinarlo al alquiler social
- Destinar fondos para ayudas al alquiler para familias
- Promover el alquiler cooperativo
- Promocionar la participación ciudadana
- Establecer colaboraciones público-privado
- Controlar las rentas de alquiler privado
- Fomentar otros tipos de régimen de propiedad
- Establecer un sistema fiscal incentivador de promoción de viviendas en alquiler, cooperativo, propiedad compartida, propiedad temporal, etc…

Está claro que el parque de vivienda de alquiler social es insuficiente por la demanda existente. La crisis sufrida ha sacado a la luz la mala gestión que existe en los parques de vivienda social y la mala planificación de políticas de vivienda en nuestro país.

Es necesaria la implicación de todos los sectores para optar a que el alquiler sea una opción válida para la mayoría de la población. Crear formulas nuevas público-privadas en las que la administración regule, pero el sector privado intervenga en la gestión, puede ser una buena solución si se dirige a través de empresas de vivienda social especializadas sin ánimo de lucro.

3. MARCO LEGAL

En este punto desarrollaremos todas las leyes que enmarcan la temática de la vivienda partiendo desde el ámbito más amplio, Europeo, pasando por el Nacional, el Autonómico y hasta el más particular, el Municipal.

3.1. AMBITO EUROPEO E INTERNACIONAL

Existen muchos convenios internacionales que amparan las reivindicaciones para avanzar en la garantía total del derecho a la vivienda.

Algunos de ellos son:

- El Derecho universal a una vivienda, digna y adecuada, como uno de los derechos humanos, aparece recogido en la Declaración Universal de los Derechos Humanos en su artículo 25, apartado 1 y en el artículo 11 de Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (PIDESC):

  Artículo 25.1.11 Declaración Universal de los Derechos Humanos:

  > Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios; tiene asimismo derecho a los seguros en caso de desempleo, enfermedad, invalidez, viudez, vejez u otros casos de pérdida de sus medios de subsistencia por circunstancias independientes de su voluntad.

El Estado Español ha ratificado este Pacto Internacional y los otros nombrados en

lo que se reconoce el derecho a la vivienda, pero aún así no ha garantizado este derecho a sus ciudadanos.

- La Carta Social Europea, firmada en 1961 por los países integrantes del Consejo de Europa y revisada el año 1996 (Consejo de Europa, 1996). Esta carta se estableció para mejorar la Convención Europea de Derechos Humanos que se ocupa principalmente de derechos civiles. Los derechos fundamentales enunciados en la Carta Social son, en cambio, derechos sociales, entendiéndola bajo las siguientes premisas:

  1. Acceso a una vivienda adecuada y asequible.

  2. Reducción del sin hogarismo; política de vivienda dirigida a todas las categorías más desfavorecidas.

  3. Procedimientos para limitar los desahucios forzados.

  4. Igualdad de acceso para los no-nacionales a vivienda social y a subvenciones a la vivienda.

  5. Construcción de vivienda y subvenciones a la vivienda relacionadas con las necesidades familiares.
  Y lo concreta en:

  El art. 16:

  > El derecho de la familia a la protección social, legal y económica": "En vistas a asegurar las condiciones necesarias para el desarrollo integral de la familia que es una unidad fundamental de la sociedad, los firmantes de la Carta se comprometen a promover protección económica, legal y social a la vida de la familias, lo que se refiere a ayudas sociales y familiares, beneficios fiscales, provisión de vivienda familiar, beneficios para los recién casados y otros instrumentos apropiados.

El art. 30

El derecho a la protección contra la pobreza y la exclusión social": En vistas a asegurar el ejercicio efectivo del derecho a la protección contra la pobreza y la exclusión social, los firmantes de la Carta se comprometen a: a) tomar medidas dentro del marco de una aproximación amplia y coordinada para promover el acceso efectivo de personas que viven o corren riesgo de vivir en una situación de exclusión social o de pobreza, así como a sus familias, particularmente a empleo, vivienda, formación, educación, cultura y asistencia social i médica. b) revisar estas medidas para adaptarlas si es necesario.

El art. 31:

El derecho a la vivienda": En vistas a asegurar el ejercicio efectivo del derecho a la vivienda, los firmantes de la Carta se comprometen a tomar medidas tendentes: 1. A promover el acceso a la vivienda de un estándar adecuado; 2. A prevenir y reducir el sin hogarismo con el objetivo de su eliminación gradual; 3. Hacer asequible el precio de la vivienda para aquellos que carecen de recursos adecuados.

3.2. ÁMBITO ESTATAL

- Constitución de 1978 y el Estado de las autonomías.

  Título I. De los derechos y deberes fundamentales

  Capítulo tercero. De los principios rectores de la política social y económica.

  Artículo 47

  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.

Para los *procedimientos de alquiler* las leyes que están en vigor son:

- Ley de Arrendamientos Urbanos 1994 (LAU).
- LEC (Ley de enjuiciamiento civil 1/2000 de 7 de enero)
- Ley 19/2009 de 23 de noviembre de medidas de fomento y agilización procesal del alquiler y la eficiencia energética de edificios.
- Ley 4/2013 de 4 de junio de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas.

Para los *procedimientos hipotecarios* las leyes que están en vigor son:

- Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social (incluye la suspensión de los lanzamientos para colectivos especialmente vulnerables por un plazo de dos años desde su entrada en vigor; también incluye la Modificación de la Ley Hipotecaria como consecuencia de la Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea que resolvió la cuestión prejudicial planteada por el Juez Fernández Seijó (noticia “El País 17 de Jul. 2014” en webgrafía, pág. 153) y que supone la posibilidad de oponerse al procedimiento de ejecución hipotecaria cuando existan cláusulas abusivas en el contrato del préstamo hipotecario; y también incluye el Código de Buenas Prácticas para la reestructuración viable de las deudas con garantía hipotecaria sobre la vivienda habitual.

- Real Decreto-ley 1/2015, de 27 de febrero, de mecanismo de segunda oportunidad, reducción de carga financiera y otras medidas de orden social. Es una ley de Segunda oportunidad, reducción de carga financiera y otras medidas de orden social. Ésta norma modifica el código de comercio para que las personas físicas (hasta ese momento solo lo podían hacer las personas jurídicas, es decir, las sociedades) puedan acogerse a un plan de pagos, una

especie de concurso de acreedores. Por otro lado modifica la suspensión de los lanzamiento de la Ley anterior, la 1/2013 dos años más, hasta el 2017 y modifica también algunos de los requisitos que deben cumplir los colectivos especialmente vulnerables como son incluir en ese colectivo a los mayores de 65 años, ampliar las rentas a IPRE x 14 pagas y dejar sin efectos indefinidos las cláusulas suelo.

3.3. ÁMBITO AUTONÓMICO Y MUNICIPAL

- Estatut d' Autonomía de Catalunya (2006)

  Artículo 47. *Vivienda:* "Los poderes públicos deben facilitar el acceso a la vivienda mediante la generación de suelo y la promoción de vivienda pública y de vivienda protegida, con especial atención a los jóvenes y los colectivos más necesitados."

1. Corresponde a la Generalitat la competencia exclusiva en materia de vivienda, que incluye en todo caso:
   a. La planificación, la ordenación, la gestión, la inspección y el control de la vivienda de acuerdo con las necesidades sociales y de equilibrio territorial.
   b. El establecimiento de prioridades y objetivos de la actividad de fomento de las Administraciones públicas de Cataluña en materia de vivienda y la adopción de las medidas necesarias para su alcance, tanto en relación al sector público como al privado.
   c. La promoción pública de viviendas.
   d. La regulación administrativa del comercio referido a viviendas y el establecimiento de medidas de protección y disciplinarias en este ámbito.
   e. Las normas técnicas, la inspección y el control sobre la calidad de la construcción.
   f. Las normas sobre la habitabilidad de las viviendas.
   g. La innovación tecnológica y la sostenibilidad aplicable a las viviendas.
   h. La normativa sobre conservación y mantenimiento de las viviendas y su aplicación.

2. Corresponde a la Generalitat la competencia sobre las condiciones de los edificios para la instalación de infraestructuras comunes de telecomunicaciones, radiodifusión, telefonía básica y otros servicios por cable respetando la legislación del Estado en materia de telecomunicaciones.

- Pacto Nacional para la Vivienda 2007-2016

  En Cataluña el Pacto Nacional para la vivienda 2007-2016 presenta como objetivos y lineamientos generales:

  1. Mejorar el acceso a la vivienda, especialmente de los jóvenes
  2. Mejorar la calidad del parque de viviendas
  3. Mejorar el alojamiento de las personas mayores y de las personas con diversidad funcional.
  4. Prevenir la exclusión social residencial
  5. Garantizar una vivienda digna y adecuada para los hogares mal alojados

- Por su parte el Plan de Vivienda de Barcelona 2008 – 2016 se estructura en siete líneas de trabajo:
  1. Aumentar el suelo destinado a la vivienda asequible
  2. Incrementar y diversificar la oferta de vivienda protegida y asequible
  3. Mejorar las condiciones del parque de vivienda construido
  4. Fomentar el alquiler
  5. Intervenir en las disfunciones del mercado inmobiliario
  6. Innovar en la construcción y promover la sostenibilidad
  7. Fomentar la proximidad y atención al ciudadano
- Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del Derecho a la Vivienda.
- Ley 20/2014, del 29 de diciembre, de modificación de la Ley 22/2010, del 20 de julio, del Código de consumo de Catalunya, para la mejora de la protección de les persones consumidoras en materia de créditos y préstamos hipotecarios, vulnerabilidad económica y relaciones de consumo. (regula el préstamo o crédito hipotecario con carácter previo a la firma para garantizar en la medida de lo posible que esa persona sabe lo que está firmando y las implicaciones que tiene).
- El nuevo Decreto Ley de medidas extraordinarias y urgentes para proteger a las familias en situación de vulnerabilidad residencial, que pronto aprobará el Gobierno de la Generalitat, para responder a las siguientes necesidades:
  - Haber detectado operaciones de comercialización internacional de

grandes paquetes de títulos hipotecarios y viviendas en las que residen familias en situación de vulnerabilidad.

- Haber acreditado la existencia de viviendas que en trámite de ejecución hipotecaria o ya ejecutada, continúa ocupada y que en muchos casos son susceptibles de ser desocupados.
- Haber constatado la existencia de viviendas vacías en manos de entidades financieras y gestores inmobiliarios, en municipios con demanda acreditada y con falta de conservación y mantenimiento que impiden su utilidad.

Frente a estas detecciones las medidas adoptadas por este nuevo Decreto Ley son:

- El derecho de tanteo y retracto hasta el año 2021 por parte de la Generalitat con el objetivo de ampliar el parque público de alquiler social, adquiriendo los pisos antes que los fondos de inversión a los mismos precios reducidos.
- Asegurar la rehabilitación de las viviendas en mal estado de conservación de las entidades financieras.
- Se incorporará un mecanismo de cesión para realizar las obras de rehabilitación
- Se realizaran ayudas para las familias residentes en viviendas que han sufrido una ejecución hipotecaria o una dación en pago, con el objetivo de evitar el doble desahucio, incorporándolas con un contrato que puedan pagar el alquiler.
- La creación del registro de viviendas vacías para reforzar la aplicación del impuesto de las viviendas vacías como la actividad sancionadora municipal.

4. ANÁLISIS DEL IMPACTO DE LA PÉRDIDA DE LA VIVIENDA

Existen grandes carencias en nuestra sociedad en el reconocimiento efectivo del derecho a la vivienda. Aunque la vivienda sea un derecho que lo ampare nuestra Constitución, como hemos detallado anteriormente en el marco legal (punto 3), su aplicación en la práctica abre dudas de garantías efectivas de la proclamación constitucional. La situación es que se trata de un derecho no directamente exigible,

que requiere mecanismos de despliegue, como leyes o decretos de desarrollo del principio y medidas públicas de concreción.

Ante esta situación, el Estudio Foessa (2013) nos comenta:

> El fracaso reiterado de una política económica y social, y la imposibilidad de reclamar la efectividad de un derecho y la expresión de una esperanza expresada a través de unas propuestas alternativas a la situación actual que, en relación con la política de vivienda, requieren un largo plazo de aplicación para obtener resultados efectivos. (pág. 22)

En la actualidad, muchas familias no pueden mantener su vivienda, C. Trilla (2012):

> Un nuevo frente de problemas no relacionado en este caso con el acceso a la vivienda si no con las dificultades para poder seguir viviendo en una vivienda ya comprada o alquilada, a causa de la irrupción de dificultades económicas que dificultan o imposibilitan el pago de las mensualidades correspondientes. El riesgo de pérdida de la vivienda surge pues, como una nueva preocupación individual y colectiva, frente a la cual no existen mecanismos establecidos de protección. (pág. 3)

Es cierto, que ya no sólo es el acceso a la vivienda sino el mantenimiento de ella, que pone en peligro de exclusión social a muchas personas y familias que por otras causas, principalmente la pérdida de trabajo por parte de uno o ambos cónyuges comienzan a sufrir esta difícil situación con un conjunto de consecuencias que desarrollaremos en el punto cinco de las consecuencias que conlleva la pérdida de la vivienda. Los impagos por falta de liquidez para abonar las cuotas hipotecarias o rentas de alquiler, son la primera consecuencia que conduce a la pérdida de la vivienda. Las últimas campañas de Cáritas Diocesana de Barcelona ponen de manifiesto “la fragilidad inclusiva de nuestra sociedad, centrando la atención en dos de los grandes pilares de inclusión social: vivienda y trabajo” (Cáritas Diocesana de Barcelona, 2007, pág.7)

Con todo lo que significa la vivienda, hoy en día, sigue siendo un problema no resuelto. El mercado actual de vivienda no cubre las necesidades de alojamiento de

los ciudadanos. Las políticas públicas sobre el tema de la vivienda son insuficientes para responder al derecho de alojamiento de toda la población.

4.1. COLECTIVOS ESPECIALMENTE AFECTADOS

El impacto de la pérdida de vivienda se centra en unos grupos más vulnerables generalmente son: los inmigrantes, las familias monoparentales (cuya cabeza de familia en nuestro país es una mujer), las mujeres violencia machista, familias con hijos menores a cargo, personas mayores y finalmente personas con diversidad funcional.

Podemos afirmar a través de la investigación llevada a cabo por Human RightsWatch (2014), que estos grupos vulnerables fueron alentados a un impacto desproporcionado de los préstamos irresponsables contratados en los años del boom económico seguida hoy del sufrimiento continuo de desahucios y ejecuciones hipotecarias. Muchas personas en nuestro país, con distintos niveles socioeconómicos de la población, son afectadas sin olvidar otros grupos con su vulnerabilidad específica como son las personas mayores o los discapacitados.

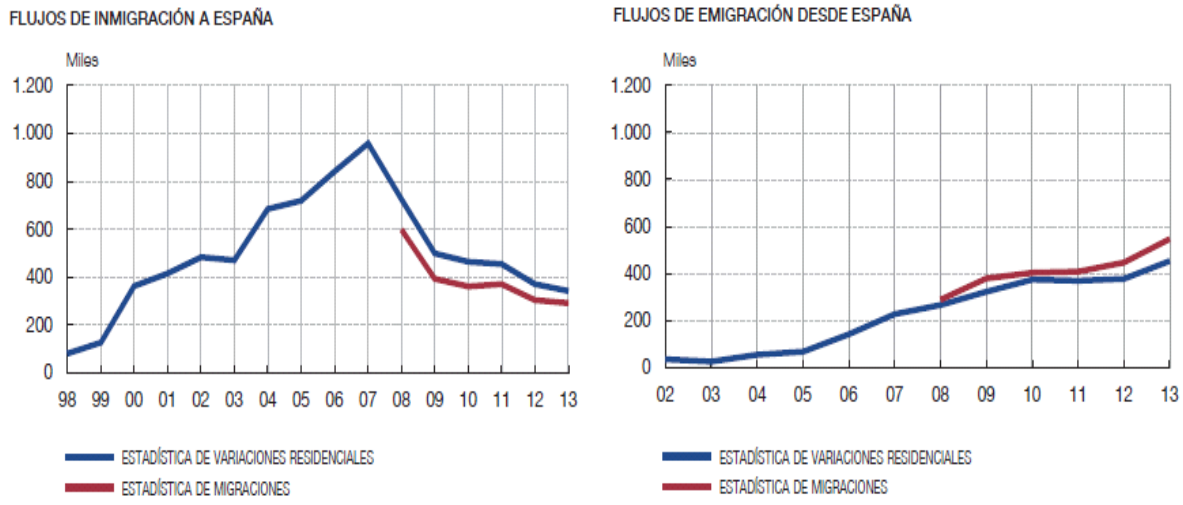
Además, la pérdida de vivienda abarca una situación trasversal en la persona, pues muchas veces una causa arrastra a otra y esta a la siguiente convirtiéndose en una situación heterogénea por abarcar varios ámbitos.

4.1.1. PERSONAS INMIGRANTES

Durante el periodo 2000-2007 España recibió unos flujos migratorios muy elevados que representaba unas entradas anuales de inmigrantes del 1,4 % de la población Estas entradas elevaron la proporción de ciudadanos[1] extranjeros hasta cerca de 12 % y se reflejaron en importantes cambios en la composición de la fuerza laboral por edad y nivel educativo. La crisis que se inició en 2008, y su fuerte impacto sobre el mercado de trabajo, con una pérdida acumulada de empleo desde entonces superior al 18 %, ha producido un cambio drástico en los flujos migratorios, que se han concretado sobre todo en un aumento notable de las salidas de extranjeros residentes en España. Así, según la Estadística de Migraciones, se han registrado saldos migratorios negativos desde 2010 y el número de salidas fue superior al medio millón de personas en 2013.

[1] Se hablará con términos genéricos en cuanto al género.

Gráfico nº 4: Flujos de inmigración a España y de emigración desde España.



FUENTES: Estadística de Variaciones Residenciales y Estadística de Migraciones (Instituto Nacional de Estadística).

Muchos hombres inmigrantes encontraron empleo en el sector de la construcción, debido al boom inmobiliario y estos mismos fueron los primeros que perdieron el empleo al estallar la crisis, 2007. Las mujeres encontraron empleo como empleadas de hogar, cuidadoras de gente mayor en sus domicilios, a la vez que muchas mujeres españolas entraron en el mercado laboral y muchas de ellas perdieron el empleo en la recesión económica.

Muchos de ellos optaron a la compra de un inmueble a través de las numerosas agencias inmobiliarias que surgieron en nuestro país. Además los precios de los alquileres eran elevados en ciudades como Madrid o Barcelona, razón de más para contratar por un poco más de importe una hipoteca junto con algún avalista (familiar o amigo). Otra razón era la necesidad de garantizar un hogar adecuado para sus hijos, muchos de ellos al llegar a nuestro país compartían piso con numerosos inmigrantes. Las agencias inmobiliarias perseguían en las obras de construcción a los trabajadores ofreciéndoles inmuebles, créditos en entidades bancarias, encontraban a terceros para que los avalasen por dinero y poder tejer cadenas de hipotecas en las que los compradores de casas se avalaban mutuamente. Estos *avales cruzados e hipotecas en cadena* se solían firmar el mismo día para evitar que la deuda de cada firmante fuera detectada en la base de datos del Banco de España para la evaluación de

riesgos, ya que todos los acreedores deben registrar las deudas de más de 6000€ para evitar que una persona que tuviese una deuda hipotecaria importante y avalase la hipoteca de otra persona debía ser detectado en el sistema. Esta mala práctica es denunciada en el libro *"Vidas Hipotecadas"* de los miembros fundadores de la PAH (Colau y Alemany, 2012) como una de las malas prácticas que proliferaron en la etapa álgida de la burbuja inmobiliaria.

Muchos inmigrantes al decidir acceder a la compra de una vivienda, cuando la entidad bancaria le comunicaba que necesitaba avales para la operación de compra-venta, se dirigían a la hoy desaparecida Central Hipotecaria del Inmigrante, un intermediario especializado en facilitar hipotecas a inmigrantes.

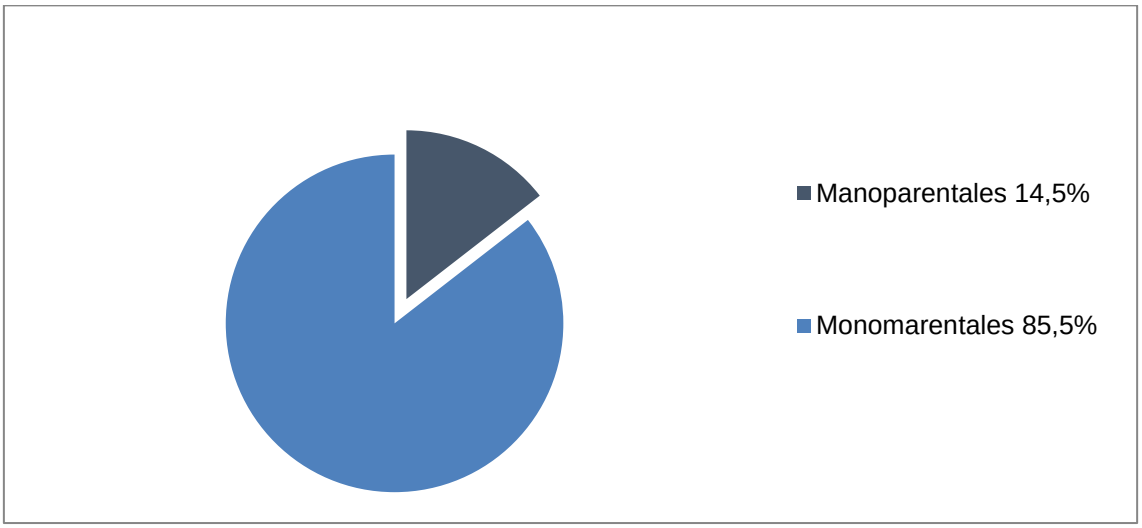
En el libro, H. Rights (2014) la narración del relato de la vivencia de la Sra. Luzmila M., es uno de los ejemplos reales ocurridos en nuestro país. Luzmila ecuatoriana de 41 años, que quería comprar un piso para poder traerse a su niña desde Ecuador. Cuando el banco le dijo que necesitaba avales, se dirigió a la hoy desaparecida Central Hipotecaria del Inmigrante, un intermediario especializado en facilitar hipotecas a inmigrantes:

> Dijeron muchas cosas bonitas, que no me preocupase, que me encontrarían avalistas. Dijeron que yo avalaría a una pareja y que otra pareja me avalaría mí. Sólo después me di cuenta de que pusieron al hombre como copropietario de mi piso y yo figuraba como propietaria al 30% del otro piso...No me leyeron todo el contrato antes de que lo firmase. El otro señor también estaba allí, yo no le conocía de nada. Firmó y desapareció. (pág. 35)

4.1.2. FAMILIAS MONOMARENTALES O MONOPARENTALES.

En nuestro país, la mayoría de las familias monoparentales tienen a una mujer como cabeza de familia con hijos a cargo menores de 18 años.

.Gráfico nº5: Distribución porcentual de las familias monoparentales-monomarentales, según sexo de la persona adulta del hogar.



Fuente: Estudio del Gobierno de España Ministerio de Sanidad, Servicios Sociales e Igualdad. (2011)

La mayoría de cabezas de familia monomarentales, han sido afectadas de forma diferente por la crisis hipotecaria a causa de su mayor inestabilidad de ingresos económicos debido a sus bajos salarios y la sumada responsabilidad del cuidado de los hijos que cae bajo ellas solas. En cuanto a los hombres son minoría de este colectivo como podemos observar en el gráfico superior. (Human Rights Watch, 2014)

Cuando planteamos el derecho de la vivienda como algo primordial para garantizar su seguridad, salud, autonomía y subsistencia, podemos observar que este colectivo es castigado en múltiples niveles sufriendo una importante discriminación, empobrecimiento relativo y falta de acceso a recursos económicos y sociales. Algunas consecuencias de la pérdida del hogar, como son los desahucios, pueden sumar otras como son sus relaciones, su red de apoyo con su entorno social más cercano, traumas psicológicos y físicos e incluso un aumento de la morbilidad y mortalidad.

En este punto, me gustaría incluir una apreciación a los roles de género, como esta diferencia de rol, determina diferentes formas de experimentar el tema de la vivienda. El derecho de la mujer a una vivienda adecuada no debería reforzar las visiones tradicionales de identificar a la mujer predominantemente como ama de casa, sino que se debería entender sus necesidades para garantizar que las mujeres gocen de una

vivienda adecuada sobre su base de igualdad refiriéndose a más autonomía y no menos, de la mujer en todas las esferas de su vida. Por lo tanto en lo referente a las políticas de vivienda en nuestro país, por parte del gobierno y de las entidades bancarias, deberíamos tener en cuenta los desafíos particulares a los que se enfrentan las mujeres monoparentales incluyendo sus responsabilidades del cuidado y educación de sus hijos. (Human Rights Watch, 2014)

4.1.3. MUJERES QUE SUFREN O HAN SUFRIDO VIOLENCIA DE PAREJA MACHISTA

Las mujeres supervivientes de violencia de género, son un colectivo desfavorecido. Existen medidas gubernamentales que las protegen durante un periodo de tiempo contra el desahucio. Sin embargo son necesarias las medidas para poder resolver las problemáticas de estas mujeres cuando negocian con los bancos una reestructuración en la deuda o una cancelación de la misma cuando su antigua pareja o marido, con el cual comparten la hipoteca pone impedimentos o no colabora. Si la hipoteca está firmada por ambos, las dos partes tienen que estar de acuerdo sobre una nueva reestructuración de la deuda o una dación en pago. La deuda que queda después de la entrega de la vivienda al banco es individual, por lo que las mujeres en este caso pueden negociar de forma individual e independientemente la quita con el banco. Aunque no hay que olvidar, que la próxima preocupación para estas mujeres es garantizar una nueva vivienda apropiada y segura a sus necesidades y la de sus hijos.

Existe en este colectivo el maltrato económico, definiéndolo como la situación en la que el hombre abusa en el control de la toma de decisiones financieras, del uso y acceso a las necesidades económicas. Estas situaciones ocurren en muchos casos de divorcio en el que se intenta negociar entre los dos para llegar a un acuerdo equitativo, pero muchas veces el acuerdo no llega, se intenta que desde servicios sociales se proponga una mediación familiar, pero tiene que ser siempre voluntario. Y si no se alcanza el acuerdo solo queda una única opción que es la ejecución hipotecaria.

El gobierno incluyó a las víctimas de violencia doméstica como beneficiarias sobre la reestructuración de la deuda Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social y la suspensión de los desahucios Real Decreto-ley 27/2012, de 15 de noviembre, de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios.

Además la ley 5/2008 del derecho de las mujeres a erradicar la violencia machista como medida preventiva propone promover el empoderamiento económico de las

mujeres respeto a los objetivos generales de aumentar la autonomía de las mujeres y de reducir su vulnerabilidad a la violencia. Deberían existir servicios orientados para conseguir la independencia económica y poder obtener seguridad en sus operaciones financieras. Toda acción legal posible para resolver litigios económicos es gestionada en los tribunales ordinarios y no en los tribunales especializados como los creados para gestionar los casos de violencia doméstica si no están relacionados a una denuncia de violencia doméstica. Mientras que la moratoria impuesta por el Gobierno sobre los desahucios beneficia a las víctimas de violencia económica. En cambio no existen medidas autoimpuestas por el sector bancario para garantizar políticas apropiadas para ayudar a estas mujeres maltratadas económicamente cuando intentan negociar una reestructuración de su deuda hipotecaria. (Human Rights Watch, 2014)

4.1.4. FAMILIAS CON NIÑOS

Según los datos de Save The Children España (2012) el 82% de las familias afectadas por un desahucio tienen niños en el hogar. Esta vivencia deja un impacto en la vida de estos niños y niñas además de afectar de forma grave en derechos tan fundamentales como en la educación, en la salud y en su protección. Experimentar la vivencia de un desahucio en la vida familiar genera un alto nivel de estrés dando lugar a un impacto psicológico en el niño directamente. Además esta situación conlleva a contraer unas condiciones de vivienda más desfavorables conduciendo a la exclusión social.

Hay que tener presente que la mayoría de familias que sufren un desahucio arrastran deudas con un importe considerable con los bancos. Muchas de estas familias hacen verdaderos esfuerzos para cubrir a sus hijos las necesidades básicas como alimentación, vestido, educación, salud, etc…, muchas veces a través de la ayuda que reciben de los Servicios Sociales. Pero la huella emocional que queda en ellos es imborrable, afectando a su bienestar general y su desarrollo. Algunas de las consecuencias son somatizadas en otros contextos como en la escuela a través del fracaso escolar o el aislamiento social. Estos niños más tarde pueden manifestar actitudes poco constructivas hacia la responsabilidad económica, el pago responsable de los impuestos y la implicación productiva.

4.1.5. PERSONAS MAYORES

El colectivo de las personas mayores, es un sector de la población, que en los últimos años está sufriendo más los problemas de acceso a una vivienda digna y asequible.

Los factores que han propiciado esta situación son diversos:

Condicionantes sociales: como son los cambios de modelos de convivencia, cada vez disminuyen los miembros de la unidad familiar, incrementa la esperanza de vida y la calidad de vida.

Condicionantes económicos: gran sector de la gente mayor con pensiones de jubilación o asistenciales con importes bajos (sobre los 400€) y los efectos de la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) 1994, que desbloquea las rentas congeladas para fomentar el alquiler y consigue el efecto contrario con el incremento de las rentas en el alquiler. Además hay que añadir la falta de autonomía de muchas personas causada por la inadecuada conservación de las viviendas que son antiguas y con problemas de accesibilidad por su situación física personal.

Según el informe de Foessa (2013), existe una población en España de 8.093.557 de personas que superan los 65 años, y nueve de cada diez mayores posee una vivienda de propiedad. Esta vivienda de propiedad, que ha sido considerada como un elemento de seguridad esencial en la vejez, y como recurso para acoger a otras generaciones del grupo familiar, en algunas circunstancias deriva hacia compartir ahorros, pensión y casa con el grupo de familiares en un momento de la vida lleno de incertidumbres sobre el presente o futuras necesidades de cuidados. Estas viviendas en las que residen estas personas mayores son antiguas, con una antigüedad de más de cincuenta años. Son edificios de varias plantas y sin ascensor. Además muchas de ellas sin calefacción.

4.1.6. PERSONAS CON DIVERSIDAD FUNCIONAL

Después de buscar fuentes, no se ha encontrado datos específicos respecto a la pérdida de la vivienda de este colectivo concreto, como muestran los datos a continuación solo hemos encontrado referencias respecto a las dificultades de suprimir las barreras arquitectónicas que afectan a este colectivo.

Este colectivo comprende el 9% de la población española, según el estudio Foessa (2013)

> El 72,7% de los hogares en los que reside alguna persona con discapacidad (2,4 millones de hogares), existen una o varias barreras de acceso a la vivienda. Y el 52,3% manifiestan tener dificultad para desenvolverse con normalidad en su vivienda o edificio. (pág. 25)

5. CONSECUENCIAS ACTUALES ASOCIADAS A LA PÉRDIDA DE VIVIENDA

En este punto analizaremos las principales consecuencias en las que un usuario se puede encontrar al perder la vivienda:

La vivienda es un espacio vital, imprescindible para la socialización, para formar parte de una sociedad, es decir, es un factor de inclusión social de primer orden.

La exclusión social es una importante consecuencia asociada a la pérdida de la vivienda. Para la exclusión social necesaria la confluencia de tres circunstancias para estar en proceso de exclusión social y el riesgo es diferente en función del proceso de desencadenamiento entre las relaciones sociales y los recursos materiales y económicos. Estas tres zonas son:

- Zona de integración: personas con trabajo estable y relaciones sociales sólidas.
- Zona de vulnerabilidad: personas en riesgo, están en situación económica precaria, inestabilidad laboral y escasas relaciones sociales.
- Zona de exclusión social: es difícil el acceso al mundo laboral, no existe protección social y existe aislamiento social que dificulta el retorno a la zona de integración.

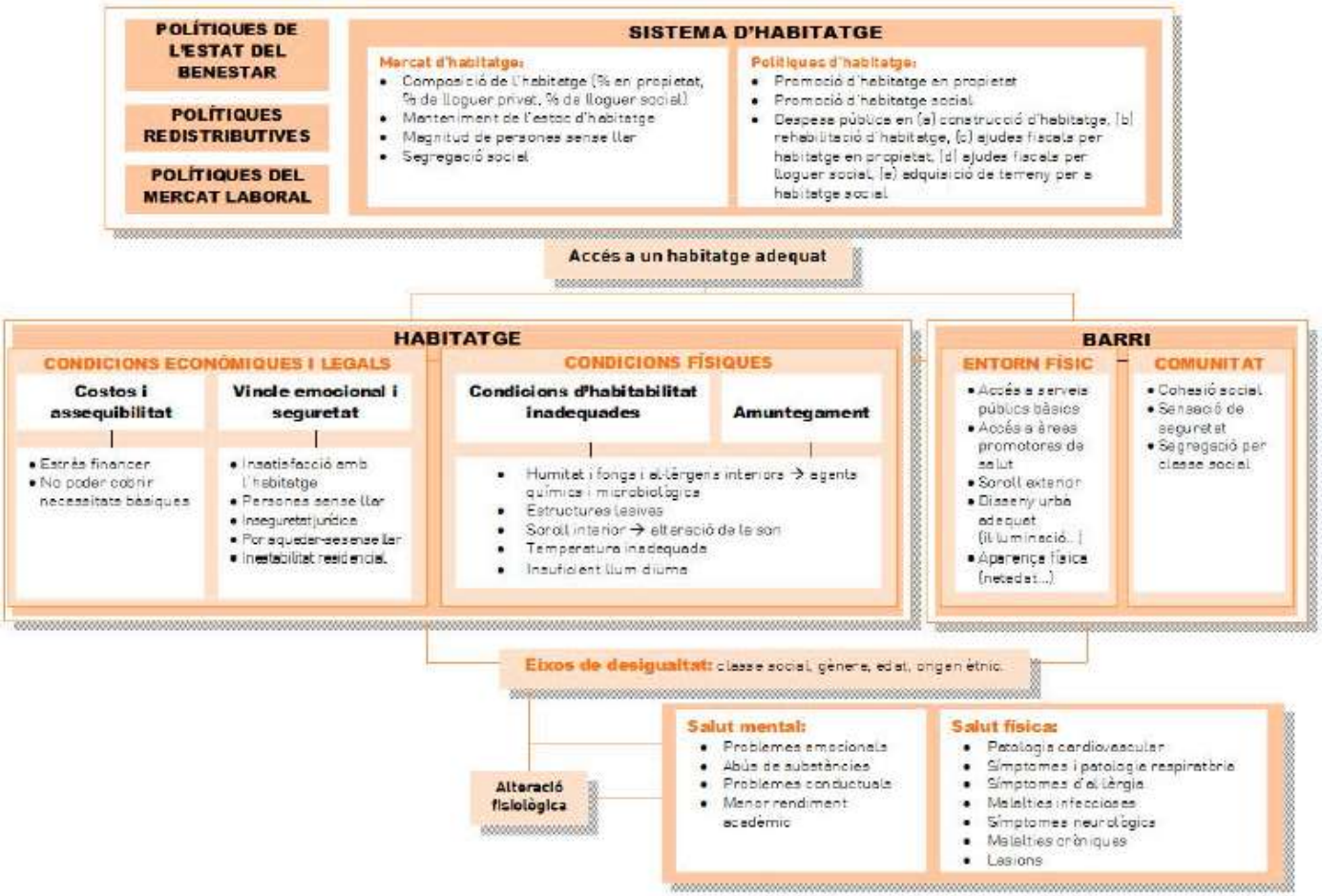
La exclusión residencial se sitúa dentro de la zona de exclusión social compartiendo la definición de la *Fundación Foessa* “Sin hogar es aquella situación que tiene una persona o familia que no puede tener acceso ni puede mantener una vivienda digna sin ayuda de servicios o entidades sociales, por razones económicas y/o por dificultades personales/sociales”. (F.Foessa, 2013, pág. 31)

Existe una relación entre las condiciones de la vivienda y las *afectaciones en la salud* y están relacionadas en esta interrelación entre sí de condiciones, según la Organización Mundial de la Salud (OMS):

- Las condiciones económicas, jurídicas y emocionales de la vivienda: las dificultades que surgen en el coste de la vivienda para cumplir su pago, el riesgo de la pérdida de la vivienda por razones económicas o jurídicas repercuten negativamente en la salud y pueden dificultar a cubrir las necesidades básicas como la alimentación. La mayoría son emocionales provocando estados de ansiedad, generando estrés o depresión, incluso suicidio y la minoría sigue tratamiento médico. Las dolencias de tipo físico son minoritarias, aunque son somatizadas por el cuerpo. El grado de satisfacción en cuanto a la percepción como inadecuado por las condiciones físicas o de entorno o por la inestabilidad, también puede derivar en problemas de salud física o mental.
- Las condiciones físicas de la vivienda referidas a la disponibilidad de baño, agua corriente, o presencia de plagas, la temperatura, humedades, seguridad. Todos estos factores pueden incidir en la salud de las personas que habitan en ella.
- El entorno físico y comunitario inadecuado puede producir también mala salud mental o aumentar las conductas de riesgo.

Estos tres ejes, tal como se muestra en el siguiente gráfico, son determinados por el sistema de vivienda del país, por sus políticas del estado de bienestar, de las políticas redistributivas y las políticas del mercado laboral. Todos estos factores inciden en la salud con un impacto diferente según los diferentes ejes de desigualdad como la clase social, el género, la edad y el origen étnico. (Cáritas Diocesana de Barcelona, 2013, pág.94)

Gráfico nº6: Ejes que determinan el sistema de vivienda de un país.



Fuente: Informe Cáritas Llar Habitatge salut. Pág.96 (2013)

Otras consecuencias, relacionadas con los desahucios, no son solo la pérdida inminente de la vivienda sino todo un conjunto de problemas colaterales para dar respuesta a la búsqueda de vivienda de forma transitoria. Hay que añadir R. Arredondo y M.Palma (2013):

> Problemas colaterales son en sí mismos situaciones multiproblematicas que se encuentran en la base de la intervención social. Elementos como el absentismo escolar, en caso de que haya menores, efectos sobre la salud física y psíquica, conflictos en las relaciones familiares, falta de empleo o precarización en la contratación, etc. (pág.115)

Todo este conjunto de problemas son agravantes para fraguar el aumento de vulnerabilidad y exclusión social. Las personas que sufren esta situación buscan alternativas para solucionar este grave problema, primeramente la búsqueda de un alquiler más económico intentando mediar con la propiedad. La mayoría de familias sigue viviendo en el piso durante el proceso de desahucio.

Otra alternativa es la reagrupación familiar trasladándose a vivir a un piso de un familiar, antes de que se produzca la ejecución. Una vez dictada la sentencia, por la cual se debe abandonar la vivienda suelen acudir al alquiler de una habitación, o vivir de forma temporal o permanente con familiares y una minoría acude a vivir a casa de un amigo. La red familiar no puede prestar soporte y acogida delante de situaciones tan extremas como es un desahucio. Más allá del grave impacto económico, el desahucio incide de manera negativa sobre la convivencia familiar presentando un grave deterioro, las relaciones sociales son afectadas, los menores sufren un periodo de adaptación a la nueva situación de cambio en el entorno, etc.… Las personas que no tienen soporte familiar suelen solucionar esta situación de desahucio ocupando una vivienda con las consecuencias que supone vivir en situaciones de precariedad como son en caravanas, locales, de okupa, etc… generalmente sin suministros de agua ni electricidad. Los individuos que sufren una situación de desahucio no tienen una red familiar capaz de dar soporte. Por lo tanto el futuro de este grupo de personas es realmente incierto. Por un lado acumulan deudas del pago de recibos pendientes de la vivienda que no pueden afrontar sumado a los nuevos pagos (refiriéndonos a los alquileres más económicos). Por lo tanto, nos anuncian que la situación se puede volver a repetir.

Frente a esta problemática, Según el 5e Estudi Observatori de la Creu Roja (2013) la causa mayoritaria de haber llegado a ella es la pérdida del empleo remunerado i/o de ingresos de la unidad familiar.

> La manca d'oferta laboral, l'increment de la taxa d'atur i la dependència d'unes prestacions (atur, renda mínima) que es van exhaurint han fet disminuir els ingressos de la unitat familiar de manera significativa en només dos anys. Si fa dos anys la mitjana d'ingressos familiars era a l'entorn de 550€ mensuals, ara més del 60% les famílies han de subsistir amb menys de 500€ (mitjana entre 300€ i menys de 500. (pág.40).

Otra grave consecuencia del aumento de desahucios que sufren las familias españolas ha sido el cambio a una vivienda insegura sin cumplir con las condiciones mínimas de habitabilidad. Muchas de ellas tienen que recurrir a la opción del reagruparse con parientes y amigos o subarrendar habitaciones en pisos u ocupar pisos vacios de forma ilegal “okupas”.

Actualmente las estadísticas demuestren que existe un aumento de personas sin hogar en España, es de un 12 % (estadística del año 2012) estas personas habían terminado viviendo en la calle a consecuencia de un desahucio de alquiler o de propiedad, aunque son los casos más complejos ya que existen otras posibilidades como recurrir a las redes familiares o sociales más cercanas como los amigos que ayudan a encontrar soluciones temporales ante estas grave situación. En el caso del colectivo de los inmigrantes estos son amparados por los vínculos comunitarios que han establecido en el nuevo país con su comunidad de origen.

También es una realidad, los impagos nos conducen a una exclusión residencial. Una buena parte del colectivo que atiende la Creu Roja son personas y familias que no tienen vivienda, viven en habitaciones alquiladas, infravivienda, o están ocupando un piso lo que significa que no tienen suministro de electricidad, agua corriente o que se ven obligados, por motivos económicos, a convivir con personas que no forman parte de su familia. (Creu Roja, 2013)

La exclusión muchas veces es consecuencia de los desahucios por el impago de los alquileres, mayoritariamente o de hipoteca. Una gran mayoría en esta situación no dispone de ningún tipo de soporte durante el proceso de desahucio. En la actualidad las familias que se encuentran en este proceso reciben soporte a través de entidades del Tercer Sector Social (Creu Roja, Cáritas etc…), asesoramiento y mediación con Cáritas, Servicio de Mediación del Ayuntamiento, de la Plataforma de Afectados por la Hipoteca, etc…

En la actualidad, la red familiar que tanto soporte y contención más ha ofrecido frente a estas duras situaciones de forma sostenida a las personas afectadas directamente por la crisis, ahora ya no puede hacer frente debido al volumen económico y de desbordamiento vital que supone una situación tan extrema como es perder el hogar. Muy superior son las personas que se afrontan a pagos de alquiler que no los pueden asumir.

5.1. LA POBREZA ENERGÉTICA

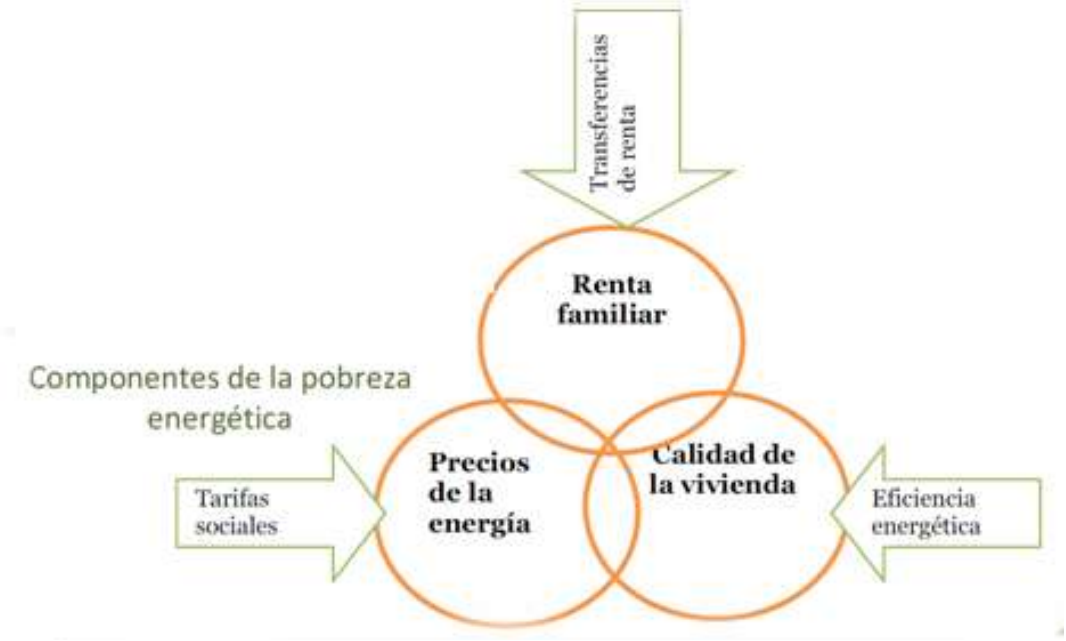
Otra consecuencia de esta crisis ha sido el incremento de hogares que se encuentras con dificultades económicas para poder hacer frente al pago de los recibos de los suministros. La bajada de ingresos, por parte de las familias ha dado lugar a situaciones de impago, endeudamientos, e incluso cortes de suministro, provocando el aumento de hogares que sufren las consecuencias de la pobreza energética.

Según la *Asociación de Ciencias Ambientales ACA* (2014) puede decirse que:

> "un hogar está en situación de pobreza energética cuando es incapaz de pagar una cantidad de servicios de la energía suficiente para la satisfacción de sus necesidades domésticas y/o cuando se ve obligado a destinar una parte excesiva de sus ingresos a pagar la factura energética de su vivienda". (Ficha didáctica)

En definitiva, se asume que la pobreza energética es la combinación de tres factores definidos a escala de hogar: renta familiar, precios de la energía y eficiencia energética de la vivienda. Con estos tres componentes se entiende cómo surge el fenómeno de la pobreza energética. Así con la determinación de estos tres factores se podrán encauzar políticas públicas adecuadas para afrontar este problemática.

Gráfico 7: Factores de la pobreza energética



Fuente:ACA, Asociación de Ciencias Ambientales, pdf Pobreza energética(2014)

El estudio Análisis de tendencias (ACA, 2014), de Pobreza energética en España concluye que en el año 2012, el 17%(más de 7 millones de personas) de los hogares españoles tenían gastos desproporcionados en el pago de las facturas de la energía doméstica. En el mismo año, 9% de los hogares españoles se declaraba incapaz de mantener su vivienda a una temperatura adecuada en invierno. Estos datos sitúan a España, en el 2012, como el cuarto país europeo con mayor número de ciudadanos declarando dicha incapacidad.

En la Comunidad Autónoma de Catalunya, el Sindic de Greuges, advertía en el 2013, que 193.000 hogares no podían hacer frente a los gastos de luz ni mantener su casa en una temperatura adecuada.

Un ejemplo de este problema son las personas que atienden en la Fundación Arrels:

> "Després de viure al carrer han accedit a pisos al seu nom a través del Patronat de l'Habitatge. Són pisos amb calefacció elèctrica i als quals cal sumar-hi altres situacions: d'una banda, potències massa elevades i contractades per desconeixement que encareixen les factures. D'altra, les persones que viuen als pisos cobren pensions de 400 euros al mes i el cost de la factura els suposa el 9% dels seus ingressos. Des d' Arrels els donem suport proporcionant mantes elèctriques, assessorant sobre estalvi energètic i tramitant ajuts socials. (2014)

Las principales causas que suponen una situación de vulnerabilidad energética son:

- Los **ingresos del hogar**
- Las **condiciones del hogar**: características de la edificación de la vivienda, instalaciones disponibles en la vivienda y las características y hábitos de los hogares.
- Los **costes energéticos** (importes totales de los recibos).

En cuanto a los ingresos del hogar, son la causa principal del problema, el principal impacto es debido al desempleo, crisis y falta de ingresos. (ACA, 2014)

Recientemente, los Bomberos de Barcelona denuncian que la mayoría de los incendios domésticos del área metropolitana de Barcelona tienen como causa la pobreza energética. A través de un vídeo, cinco bomberos relatan sus experiencias

para denunciar que las cifras oficiales solo contemplan las causas técnicas de los incendios y reivindican que se tenga en cuenta la situación en la que vivían las víctimas para comenzar a atacar el problema. Estiman que un 70% de los incendios domésticos tienen como causa la pobreza y equiparan la ausencia de datos con la que había con la violencia de género: “si no había problema, no se podían buscar soluciones”, dicen. Algunos relatos del vídeo nos comentan:” La versión oficial hablaba de inhalación de humos. Lo que no se especifica es que tras esa inhalación había una señora mayor quemando alpargatas para calentarse” Otro dice: “Una vela es la causa del incendio. ¿Pero y si esa persona no tenía luz y la utilizaba para iluminarse?”. Este vídeo impulsado por la Plataforma de Afectados por la Hipoteca (PAH), La Alianza contra la pobreza energética y el Observatori DESC y los Bomberos apoyan la Iniciativa legislativa Popular contra los desahucios y la pobreza energética, que sufren 320.000 catalanes. Los cinco bomberos coinciden en que la precarización de la vida cotidiana como consecuencia de la crisis ha implicado que haya más accidentes y de mayor gravedad. El año pasado fallecieron 14 personas y un portavoz de los bomberos confirma que “no se investigan las causas”. Quien sí lo hace, internamente, son las compañías de seguros. Quien sí lo hace internamente, son las compañías de seguros. La crítica es unánime:”Muchos de estos incendios no se registran como consecuencia de la pobreza o de las condiciones de vida indigna”. (Video de yotube: bombers amb ilp 2015)

2ªParte: RESPUESTAS A LA PÉRDIDA DE VIVIENDA

"Al principi, m'anava endarrerint a poc a poc amb el pagament de la hipoteca. Si havia de pagar 400 euros, anava posant 200 euros o el que podia, fins que la pilota es va fer massa gran", explica. La María Josefa

Creu Roja de Catalunya (2013)

6. MEDIDAS INSTITUCIONALES

Después de exponer esta situación que sufre nuestro país en torno al tema de la pérdida de la vivienda, con toda la problemática actual sobre el gran aumento de desahucios, a los que muchas familias se ven abocadas por no poder pagar las cuotas hipotecarias o rentas de alquiler, el gran desconocido frente a esta difícil y precaria situación son las ayudas que las instituciones ofrecen. Según el último estudio de la Creu Roja (2013) sobre un grupo de personas encuestadas, solo un 7% recibe algún tipo de ayuda pública por los problemas en el pago de la vivienda. Aparece la familia y la red de amigos como el principal soporte para solucionar dicha problemática.

Existe un gran desconocimiento de las ayudas públicas existentes para abordar soluciones a los diferentes problemas de vivienda, ya que muchas entidades sociales han priorizado en este contexto socioeconómico otro tipo de ayudas básicas, como son la alimentación, la higiene, el vestuario, a través de diferentes recursos sociales: comedores, servicio de duchas, servicio de ropero, etc. No obstante, no han abordado de pleno el problema de las causas y consecuencias directas de la falta de vivienda y ahora se ven inmersos en la exclusión social por la pérdida de la vivienda. La ayuda económica para pagar recibos de alquiler o cuotas hipotecarias ha sido muy ocasional y en situaciones muy extremas.

Últimamente esta tendencia está cambiando, implantando nuevos servicios dedicados exclusivamente a ofrecer ayudas económicas en los gastos derivados de la vivienda referidos a pagos de suministros o recibos de alquiler o cuotas hipotecarias, para afrontar los problemas en la vivienda de las personas más desfavorecidas.

A parte de procurar estas ayudas económicas, como emergencia de la situación en la que atraviesa un usuario, el principal papel que las instituciones deben brindar son *la mediación y el acompañamiento* del cual hablaremos más adelante.

También es importante abordar, los problemas de la vivienda por los diferentes actores sociales y por el mercado actual del precio de la vivienda. Hoy algunas entidades expresan su inconformismo frente a esta situación como el 5e Estudi Observatori Creu Roja (2013)

> No és acceptable, davant els elevats índexs d'exclusió residencial, que hi hagi una bossa de 450.000 pisos deshabitats i només el 2013 s'hagin executat

> 25.400 desnonaments a Catalunya, amb la conseqüent necessitat imperiosa d'habitatge. Les lleis de l'oferta i la demanda s'han de poder autoregular més enllà dels interessos del mercat i cal una revisió de l'actual llei hipotecària. Tot plegat, potser passa per renunciar a l'enriquiment provocat per uns preus abusius, o a la promoció de la dació en pagament per tal d'evitar que moltes famílies s'empobreixin indefectiblement. (pag.42)

Es necesario incidir en el desarrollo de políticas que promuevan el alquiler social. Desde la Taula del Tercer Sector Social de Catalunya se trabaja por mejorar en firme la gestión del parque de alquiler público de viviendas de Catalunya. Incentivar, según las demandas de las entidades sociales, una política de vivienda bien fomentada y estable para ofrecer alquileres sociales a precios razonables y adecuados al nivel de ingresos de las personas que se encuentran en esa situación de exclusión social que actualmente en Catalunya solo hay disponible unas 60.000 viviendas del parque total de alquileres asequibles impulsados por la administración y en el 2013 había inscritas 69.000 personas en el Registre de Sol·licitants d'Habitatges de Protecció Oficial.

Creu Roja (2013) afirma:

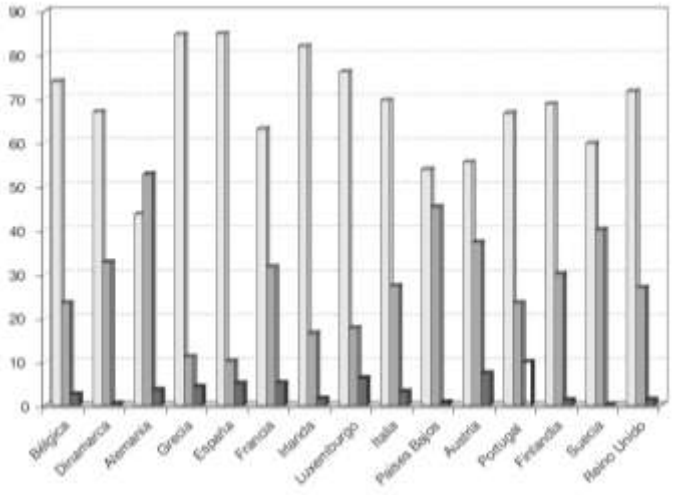
> Segons l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i la Xarxa d'Habitatge d'Inclusió es podria disposar de 60.000 habitatges de lloguer assequible, però aquesta és una xifra encara insuficient respecte a la demanda actual. Només en el Pacte Nacional d'Habitatge de Catalunya 2007-2016 s'identifiquen 65.000 famílies en risc d'exclusió, mentre que el nou Pla per l'habitatge de 2013-2016 es manifesta la voluntat d'invertir 200 milions d'euros per potenciar la construcció d'habitatges públics.(Pág. 42)

Después de la crisis sufrida en nuestro país y de acuerdo con la Ley Internacional de los Derechos Humanos en la que describe garantizar una vivienda asequible, nuestro país ha propiciado en los últimos años políticas en torno a promocionar la propiedad de la vivienda en detrimento de garantizar un parque adecuado de vivienda social, de vivienda de alquiler y de inversiones suficientes en la vivienda de alquiler social. Muchos organismos internacionales europeos han expresado en repetidas ocasiones su preocupación por la escasez de vivienda social en nuestro país, recomendando

medidas correctivas para mejorar las condiciones de vivienda tanto individuales como colectivas e invitando a promocionar créditos o subvenciones para las familias con bajos ingresos y para los colectivos más vulnerables y desfavorecidos socialmente.

Nuestro país presenta uno de los índices más altos de propiedad de vivienda en relación al conjunto de los países de la Unión Europea, con la cifra del 85% de los hogares son de propiedad y únicamente el 11% son de alquiler en el mercado libre.

Gráfico nº8: Régimen de tenencia de la vivienda principal. Países de la UE-15. 2001



FUENTE: Estudio de la evolución de las políticas de vivienda en ESPAÑA (2010)

Las leyes del alquiler desde el 1985 y la de 1994 no han conseguido su objetivo de estimular la opción al aumento de vivienda en alquiler. Su efecto fue el aumento del alquiler y la disminución de las viviendas de dicha opción.

Si sumamos las políticas por parte del gobierno de incentivar las generosas desgravaciones fiscales a los pagos hipotecarios rebajando el coste del usuario de la propiedad de la vivienda, estas medidas no ayudan ni estimulan a priorizar la opción de alquiler sobre el de compra de una propiedad. Pero en el año 2013, el gobierno adopta nuevas medidas como la suspensión de desgravar el importe de la hipoteca fiscalmente, de esta forma cumple con las recomendaciones marcadas por la Comisión Europea sobre la reducción de incentivos por la propiedad de la vivienda. Otra medida es la nueva ley de alquiler LAU 2014, Ley de medidas de de flexibilización y Fomento del mercado del Alquiler y viviendas, una de las medidas es acortar el periodo de alquiler de 5 años a 3 años.; disminuye la renovación automática de un contrato de alquiler y libera las negociaciones sobre el alquiler mensual. Los propietarios pueden iniciar una demanda por desahucio después de un mes por

impago del arrendatario. Estas medidas han sido criticadas en varios foros ya que es una ley que va en detrimento de los derechos del inquilino y promueve la liberalización del mercado del alquiler.

Otro tema pendiente por el Gobierno de España en políticas de vivienda, es la de implementar planes nacionales de vivienda con vista al futuro inminente con la construcción de vivienda pública subvencionada o vivienda social, ya que es un derecho reconocido en nuestra Constitución Española (artículo 47). La inversión española en vivienda social es muy inferior de la media de los países que forman la Unión Europea, únicamente el 2% del parque de vivienda de alquiler y de propiedad está destinada a vivienda social, muy inferior en comparación a otros países europeos como Francia con un17%, Reino Unido con un 21% o Países Bajos con un 35%. Nuestras políticas están muy alejadas de nuestros países vecinos. El presupuesto del Estado se ha ido reduciendo en los últimos 5 años pasando de 1.300 millones en el 2008 a 766 millones del 2013. (Trilla, C. 2012)

A continuación presentamos una breve descripción del tipo de ayudas referentes a la vivienda:

Todas estas ayudas son desde la Administración local, autonómica o estatal. Hay que añadir que un pequeño porcentaje no recibe ningún tipo de ayuda porque las desconoce. Generalmente la mayoría de personas recibe en primer lugar ayuda económica por parte de la familia, después de amigos y si no tiene red familiar y social o permanece el problema finalmente acude a las entidades.

Las ayudas que existen son las que describimos a continuación:

- **Alquiler social**; es un alquiler a un precio justo y razonable para una persona o familia que tiene unos ingresos insuficientes para hacer frente a los precios de alquiler del mercado. Este alquiler tienen una flexibilidad con los términos de pago para ofrecer seguridad a las personas que habitan en esa vivienda.
- **Prestación económica de urgencia:** son ayudas económicas que se otorgan a personas que han contraído deudas en relación a la vivienda, con la finalidad de garantizar una vivienda a la persona solicitante. Va dirigido a personas con recibos de impagos de alquiler o de hipoteca y también a personas que han estado desahuciadas o que hayan efectuado la dación en pago.
- **Prestación económica para el pago del alquiler:** son ayudas para afrontar el pago del alquiler para familias que tengan ingresos bajos o moderados, a quien el coste de la vivienda puede provocarle situación de exclusión social

residencial, en especial atención a familias monoparentales y a mujeres en situación de violencia de género. Estas prestaciones son de carácter permanente y se mantienen siempre que las personas beneficiarias continúen reuniendo los requisitos.

- **Bono social:** es una ayuda al pago de los suministros eléctricos, consiste en la congelación de los precios de la electricidad en las tarifas del año 2009 para personas de especial vulnerabilidad como son: los clientes en residencias con una potencia contratada inferior a 3 KW, los pensionistas con prestaciones mínimas, las familias numerosas y las viviendas en las cuales todos sus miembros se encuentran en situación de desempleo.

Después de exponer estas ayudas, algunas entidades se preguntan: ¿En qué aspecto se puede ofrecer una ayuda más? Desde la Creu Roja (2013), cabe destacar como principal ayuda es en encontrar un trabajo, es el soporte más valorado por las personas frente a una situación como es la falta de vivienda. El adquirir un trabajo aporta autonomía a la persona y dignidad personal, el hecho de estar activo laboralmente, además de poder contar con un ingreso mensual de un sueldo es lo que permite afrontar los gastos derivados de la vivienda. La segunda demanda más solicitada es la ayuda a las necesidades alimentarias y los relacionados directamente con la infancia y el mantenimiento de la vivienda como son el pago de los recibos de los suministros (agua, luz y gas) o el pago del alquiler o hipoteca de la vivienda.

6.1. DESDE EL MINISTERIO DE FOMENTO

El Plan Nacional en vivienda 2013-2016 se centra en priorizar los subsidios al alquiler, en caso de igualdad de necesidades a familias que han sufrido desahucios entre otros grupos. Es un plan insuficiente ya que las ayudas se centran únicamente a los que cumplen estrictamente los criterios restrictivos sobre las medidas urgentes para proteger a los deudores hipotecarios sin recursos para los que pueden optar a subvenciones.

En España nos encontramos con el impedimento de que cada Comunidad Autónoma desarrolla e implementa su propia política de vivienda, y todas ellas son financiadas en parte con fondos del Gobierno Central y en parte con fondos locales, siendo Madrid y Catalunya los mayores parques de vivienda social del país. Los presupuestos para estas transferencias han ido disminuyendo en los últimos años.

La siguiente Tabla nº 3 nos muestra las ayudas desde el Ministerio de Fomento de España.

Tabla nº 3: Ayudas del Ministerio de Fomento.

AYUDAS DEL MINISTERIO DE FOMENTO: VIVIENDA

AYUDAS AL ALQUILER DE VIVIENDA

DESCRIPCIÓN:

Facilitar el acceso y la permanencia en una vivienda en régimen de alquiler a sectores de población con escasos medios económicos.

BENEFICIARIOS:

Personas físicas mayores de edad que reúnan los siguientes requisitos:

- Ser titular o estar en condiciones de suscribir un contrato de arrendamiento de vivienda formalizado en los términos de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en calidad de arrendatario.
- Que la vivienda arrendada o a arrendar, constituya o vaya a constituir la residencia habitual y permanente del arrendatario.
- Que los ingresos de las personas que tengan, o vayan a tener, su domicilio habitual y permanente en la vivienda arrendada, consten o no como titulares del contrato de arrendamiento, sean, en conjunto, determinados de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 2.b) del artículo 6, inferiores al límite máximo de ingresos de la unidad de convivencia que da acceso a la ayuda establecido en el apartado 5 del artículo 12, o excepcionalmente a 3 veces el IPREM tal y como se recoge en el apartado 7 del mismo artículo. Las CCAA podrán fijar un límite inferior.
- Renta de la vivienda igual o inferior a los 600 euros mensuales. Las CCAA podrán fijar un límite inferior.

AYUDA:

- Hasta el 40% de la renta anual.
- Límite máximo: 2.400€ anuales por vivienda.
- Plazo máximo: 12 meses prorrogables por sucesivos periodos de 12 meses, hasta la finalización del Plan. En todo caso, la fecha límite para percibir la ayuda será hasta el 31 de diciembre de 2016.

Fuente: Elaboración propia

6.2. POR PARTE DE LA GENERALITAT DE CATALUNYA Y AYUNTAMIENTO DE BARCELONA

En el caso de Catalunya en la actualidad está implementando su propio plan de vivienda financiado en su totalidad por el Gobierno Catalán.

Ayudas al alquiler desde Generalitat y Ayuntamiento a través del Concorci de l'Habitatge

Las ayudas al alquilar representan una parte importante de las políticas de la vivienda, que se encuentran dentro del último Pla de l'Habitatge (2008-2016) por parte del Ayuntamiento. Un objetivo de esta medida es dar ayuda a los colectivos más vulnerables a pagar las rentas de alquiler.

Existen los siguientes programas:

1. Ayudas al pago del alquiler para situaciones excepcionales (l'Ajuntament de Barcelona)
2. Ayudas personalizadas al alojamiento (Generalitat de Catalunya)
3. Subvenciones al alquiler colectivo con dificultad (Generalitat de Catalunya)

A través de la gestión de las Oficines d'Habitatge, todas estas ayudas se pueden tramitar directamente desde cada Oficina de Districte.

El Pla de l'Habitatge tiene como objetivo mejorar e incrementar estos tipos de ayuda, ya que se sufre un importante retraso en el cobro de estas, principalmente en los que los beneficiarios tienen importantes dificultades económicas.

La Tabla nº 4 nos presenta las ayudas para la vivienda desde la Generalitat de Catalunya.

Tabla nº 4: Ayudas para la vivienda desde la Generalitat de Catalunya.

AYUDAS PARA LA VIVIENDA DESDE LA GENERALITAT DE CATALUNYA

1.Prestaciones económicas de urgencia especial para la vivienda

Son ayudas para garantizar la vivienda a las personas con dificultades graves para pagar el alquiler o la cuota de la amortización de la hipoteca o para atender a personas que han perdido la vivienda como consecuencia de un proceso de desahucio o de ejecución hipotecaria**.**

2.Prestaciones para el pago del alquiler año 2015

Son ayudas a fondo perdido para afrontar el pago del alquiler de las unidades de convivencia que tengan ingresos bajos o moderados, a quien el coste de la vivienda le puede situar en riesgo de exclusión social residencial.

-Pueden acceder las personas:

Por renovación de la prestación ya otorgada, las personas que fueron beneficiarias en el año 2014*

***Esta prestación es incompatible con:**

Prestaciones económicas de urgencia especial por el pago de alquiler o por personas desahuciadas, por los mismos meses.

El mantenimiento del derecho a la percepción de la Renda Básica de Emancipación por los mismos meses del año.

Otras ayudas o prestaciones provenientes de otras administraciones públicas que tengan la misma finalidad.

Fuente: Elaboración propia

6.3 AYUDAS MUNICIPALES AYUNTAMIENTO DE BARCELONA

Por parte del Ayuntamiento Pla d'Habitatge de Barcelona 2008-2016

Después de describir esta situación, por parte de las Instituciones Municipales el Ayuntamiento de Barcelona redacta un Pla d'Habitatge de Barcelona 2008-2016 junto con el Síndic de Greuges de Catalunya. Las conclusiones aportadas son la existencia de una franja social de personas o unidades familiares con rentas muy bajas como son: salario mínimo, pensiones mínimas, pensiones no contributivas o con rentas mínimas de inserción, que aunque tienen ingresos regulares no pueden acceder a las ayudas existentes ni la posibilidad de vivienda social. Dada esta situación real es necesario reservar un número de pisos sociales para adjudicar según las circunstancias personales o familiares de los solicitantes o prevenir una reserva para las emergencias sociales.

Las ayudas que se pueden recibir desde el Ayuntamiento de Barcelona, a través de las Oficines d' Habitatge son:

- **Accés habitatge protegit i social:** Desde el Ajuntament de Barcelona, se están impulsando nuevas tipologías de vivienda de promoción pública, nombradas *"habitatges asequibles o protegits"* están dirigidos a colectivos desfavorecidos. Estas viviendas su uso y su venta están protegidos bajo una protección pública con un precio máximo fijado por debajo del mercado pero las condiciones de acceso están reguladas por la ley.
- **Ajuts a lloguer i borsa habitatge**
- **Para el pago del alquiler del año 2015**: Son ayudas a fondo perdido para el pago del alquiler de las unidades de convivencia que tienen ingresos bajos o moderados, a quien el coste de la vivienda puede situarle en riesgo de exclusión social residencial. Para solicitar la prestación existe un periodo de tiempo desde el 14 de abril al 29 de mayo del 2015.

  Pueden acceder:

  - personas mayores de 65 años (a 31/12/2012) que han estado beneficiarias de la prestación permanente del año 2014.
  - personas que han sido beneficiarias en el año 2014 de acuerdo con convocatorias de los años 2013 y 2014.
- **Prestaciones económicas de urgencia:** Son prestaciones a fondo perdido que se conceden a personas con deudas en relación a la vivienda, con la

finalidad de garantizar la vivienda a la persona solicitante y a su unidad de convivencia.

Pueden acceder:

- personas con deudas de recibos impagados de rentas de alquiler.
- personas con deudas de recibos de impagados de cuotas de amortización del préstamo hipotecario.
- personas que han perdido la vivienda como a consecuencia de un proceso de desahucio o de ejecución hipotecaria, u otros procesos de pérdida de la vivienda como la dación en pago, que queden acreditados.
- personas residentes en Catalunya que formen parte de unidades de convivencia en que el titular o uno o más miembros se encuentran en situación de desempleo de larga duración y constan inscritos como demandantes de ocupación en el Servei d' Ocupació de Catalunya (SOC), con un mínimo de 12 meses de antelación a la fecha de presentación de la solicitud.

- **Asesoramiento y mediación:** entre arrendador (propietario) y arrendatario (inquilino). Frente a una situación de posible impago, de deuda, demanda o otras dificultades económicas, que puedan derivar a un desahucio, se ofrece planear una serie de acuerdos entre el propietario y el inquilino, orientados hacia encontrar una solución satisfactoria para afrontar las deudas presentes o futuras en el pago de las rentas del alquiler de su vivienda habitual.

  La finalidad de la mediación es la prevenir y evitar un futuro endeudamiento, buscando la mejor solución posible entre las partes, manteniendo siempre que sea posible la vivienda.

- **Servicio de asesoramiento sobre la deuda hipotecaria, OFIDEUTA:** es un servicio gratuito de información y asesoramiento dirigido a las familias con dificultades en el pago de los préstamos o créditos hipotecarios y que están en riesgo de perder su vivienda habitual.

En las Oficines de l'Habitatge de Barcelona se analizará la situación financiera y si es posible se realizará una propuesta de solución más adecuada a cada caso para derivarla al servicio de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya quien, a su vez, se encargara de mediar con la entidad financiera que corresponda en cada caso. La propuesta de Ofideute no tiene carácter preceptivo ni vinculante, sino que ofrece a las

familias un canal de comunicación con la entidad financiera para renegociar las condiciones del préstamo. La intermediación hipotecaria es una vía alternativa y eficiente antes del inicio de otras vías de recuperación de la deuda.

Desde el Ayuntamiento se han presentado varios programas:

- **"Programa Pisos Buits":** programa de cesión, dirigido a propietarios, para movilizar viviendas vacías o permanentemente desocupadas en la ciudad y poder ampliar el parque de vivienda social. Cosiste en captación de viviendas del mercado privado para destinarlo a alquiler social, dando a los propietarios de estos pisos el máximo de garantías en el cobro del alquiler y el financiamiento para realizar las obras, ya que este programa incluye la posibilidad de rehabilitar las viviendas vacías. El precio de la renta máxima es de 700€/mes, depende de la superficie, localización y estado de la vivienda. El propietario recibe la renta con independencia de que el arrendatario pague o no. El inquilino pagará un precio medio de 300€/mes (mientras no supere el 30% de sus ingresos). La diferencia la aporta el Ayuntamiento como subvención del parque de alquiler social.
- **"Programa Habitatge + 65 anys"** pisos con servicios para vivir tranquilo, seguro y acompañado. Un nuevo programa pensado para facilitar una vivienda a medida de las personas mayores de 65 años, pagando un precio asequible, dispone de una vivienda y de unos servicios complementarios que les ayudan a vivir en su día a día de forma independiente. Estas viviendas para gente mayor ofrecen el derecho a utilizarlas durante toda la vida pagando un alquiler que se establece en función de los ingresos de cada usuario.

  Para su acceso es necesario inscribirse en el registro de solicitantes para vivienda con protección oficial de Barcelona en cualquier oficina de l' Habitatge de Barcelona.

  Estas viviendas son de una superficie de 40 m2 formados por un dormitorio, un comedor-sala de estar con cocina y un baño (adaptado facilitando el acceso y evitar caídas, con alarma centralizada para avisar en caso de accidente). También tiene diferentes espacios comunitarios, como salas polivalentes.

  Ofrecen diferentes servicios desde consejería, teleasistencia, soporte personal y social y servicios de limpieza de los espacios comunitarios y de las viviendas.

  - Para acceder son necesarios una serie de requisitos: ser mayor de 65 años, personas autónomas o con necesidades de supervisión, que no tengan vivienda de propiedad o si tienen que tengan dificultades de

acceso. Los ingresos deben ser inferiores de 2,5 IPREM (tabla en anexo…..). Deben estar inscritas en el Registre de Solicitants d' Habitatge amb Protecció Oficial. Y finalmente deben estar inscritas en el padrón de Barcelona con una antigüedad de dos años como mínimo. El proceso de adjudicación se realiza por baremo y se realiza en el primer trimestre del 2015.Existen varias promociones en construcción del Patronat Municipal de l' Habitatge de Barcelona.

- **Proyecto "La Casa de las Ideas"** Esta última novedad presentada por del Ayuntamiento de Barcelona es, un portal en internet para que los ciudadanos puedan hacer propuestas sobre los retos y las soluciones en materia de vivienda en la ciudad de Barcelona.

Para poder prevenir la situación actual, presentada en este trabajo de profundización teórica, sobre la pérdida de vivienda, con la finalidad de poder garantizar la vivienda a personas en dificultades, prevenir desahucios, favorecer la movilización de vivienda o generar nuevas formas de urbanismo.

El ciudadano puede incorporar su propuesta para proponer los retos de vivienda que debería afrontar la ciudad. Según Ángel Miret (2013), gerente de Calidad de Vida del Ayuntamiento "Este proyecto se enmarca en una situación de crisis en que casi un 30% de las familias se encuentran en un riesgo bastante inminente de exclusión social y un 12% que ya están en esta situación"

Este portal está abierto a la participación de todos los ciudadanos, no solo de Barcelona sino de todo el mundo. Algunas propuestas de nuevos modelos de vivienda para estos tiempos de crisis son las cooperativas de viviendas, el cohousing, etc… que se practican en algunos países europeos como en Finlandia, los Países Escandinavos, o en Alemania, donde el gobierno incentiva económicamente a la gente mayor que vive en un piso compartido.

La siguiente tabla nº 5 nos resume las actuales ayudas desde el Ayuntamiento de Barcelona.

Tabla nº5: Ayudas desde el Ayuntamiento de Barcelona.

AYUDAS A LA VIVIENDA DESDE EL AYUNTAMIENTO DE BARCELONA

AYUDAS AL ALQUILER	
TIPO DE AYUDA	**DESCRIPCIÓN**
Prestaciones permanentes para el pago del alquiler:	• Ayuda para el pago del alquiler destinadas a personas con escasos ingresos económicos.
Prestaciones económicas de especial urgencia:	• Ayudas para cubrir las deudas de alquiler, la hipoteca y el acceso a la vivienda a los desahucios o a las personas en desempleo de larga duración inscrita previamente en el Servicio de Ocupación de Catalunya.
Bolsa de viviendas de alquiler de Barcelona	• Captación y gestión de viviendas privadas para destinarlas al alquiler social y facilitar el acceso a personas con dificultades económicas o sociales.
Información y asesoramiento legal en materia de vivienda:	• Atención y orientación legal personalizada a personas propietarias y a inquilinos en relación a la vivienda. Servicio de libre acceso para cualquier ciudadano.
Viviendas para emergencias sociales por pérdida de vivienda:	• Adjudicación de vivienda social para personas que se encuentran en situación de pérdida de su vivienda habitual, y en consecuencia puedan encontrarse en situación de exclusión social.
Ofideuta	• Asesoramiento e intermediación sobre deuda hipotecaria.
Medición en alquiler	• Mediación en las relaciones entre propietario-arrendatario y en las problemáticas con los vecinos. • Asesoramiento de carácter legal a las personas que sufren bouling inmobiliario
Ayudas a la rehabilitación	• Ayudas económicas, información, asesoramiento y evaluación de obras para la rehabilitación de los edificios. Elementos comunes, instalación de ascensores y suspensión de barreras arquitectónicas y mejora de la eficiencia energética de los edificios. • Ayudas económicas para la rehabilitación de viviendas para ponerlas a disposición de la Bolsa de vivienda de alquiler de Barcelona.

PROGRAMAS DEL AYUNTAMIENTO de BARCELONA
“Pisos Buits”
“Programa de habitatge+65 anys”
“La Casa de las ideas”

Fuente: Elaboración propia

7. RESPUESTAS DE ACCIÓN COMUNITARIA: LA PAH

La Plataforma por Afectados por la Hipoteca (PAH de aquí en adelante), es un movimiento social que surgió en febrero del 2009 en Barcelona para la defensa del derecho a la vivienda digna y hoy está presente en todo el Estado Español. Surgió en plena crisis inmobiliaria española del 2008 que fue el desencadenante de la burbuja inmobiliaria y el comienzo de las protestas por parte de la ciudadanía y la formación del Movimiento del 15-M.

Según datos de la PAH (2015), Catalunya es la comunidad autónoma del Estado que lidera en el ranquin de desahucios. Des del 2008 hasta hoy se han producido más de 50.000 desahucios.

La PAH, es una asociación gratuita que agrupa a personas con dificultades para pagar la hipoteca o que se encuentran en proceso de ejecución hipotecaria y personas solidarias con esta problemática. Se define como un movimiento horizontal, no violento, asambleario y apartidista. Se creó en febrero del 2009 en Barcelona ante la constatación de que el marco legal actual está diseñado para garantizar que los bancos cobren las deudas, mientras que deja desprotegidas a las personas hipotecadas que por motivos como el desempleo o la subida de las cuotas no pueden hacer frente a su cumplimiento. Debemos recordar que la vivienda es un derecho básico, está recogido en la Constitución Española artículo 47, (descrito en el marco legal punto 3.2.) y es intolerable que muchas personas puedan ser desahuciadas de su vivienda y aun así continuar arrastrando una deuda de por vida.

Se reúnen de forma asamblearia para exponer los diferentes casos de los afectados, ofreciendo asesoramiento y ayuda mutua para encontrar soporte emocional y soluciones prácticas a la problemática. Otro de sus objetivos es dar una dimensión política y jurídica, a través del estudio con abogados para presentar demanda para

denunciar determinadas prácticas abusivas como son los seguros que no sirven para nada que se prevean mínimos al tipo de interés pero no máximos o los avales cruzados .También desarrollan acciones con la finalidad de visibilizar la situación de hipotecados y transmitir nuestras reivindicaciones a la sociedad.

La plataforma realiza campañas como “Stop Desnonaments” acciones de desobediencia civil y de resistencia pasiva delante de ejecuciones y notificaciones de desahucio a través de concentraciones delante de la puerta de la vivienda del afectado impidiendo el paso de los agentes judiciales. Estas actuaciones se inician en noviembre del 2010 y hasta mayo del 2012 han impedido 250 desahucios en todo el estado español.

Gráfico nº 9: Logotipo campaña de la PAH “Stop als desnonaments”

Stopdesnonaments

Fuente: página web de la PAH

Otra campaña es la “Dación en PAGO” en el caso de residencia habitual y deudores de deuda, con la entrega de la vivienda se cancele la deuda de la hipotecaria. En junio del 2010 la PAH y el Observatori DESC trasladaron al Congreso una propuesta de modificación de la ley que fue rechazada por los partidos del PP y del PSOE. La voz de los afectados ha conseguido sumar colectivos sociales diversos como son las organizaciones sindicales y se ha puesto ya en marcha una Iniciativa Legislativa Popular (ILP)para recoger firmas para llevar de nuevo la propuesta de la PAH, que consiste en regular la **dación en pago con efectos retroactivos**, de manera que las miles de familias que ahora mismo se ven condenadas a ser morosas de por vida a causa de una ley injusta, tengan el derecho a una segunda oportunidad como ocurre en el resto de Europa y en los EEUU, con el fin de llevarla al Congreso de los Diputados. Además, ampliamos el texto con las peticiones de **moratoria inmediata de los desahucios** y **reconversión de las hipotecas en alquiler social**, como medida

de mínimos destinada a garantizar el derecho a la vivienda de las personas afectadas por ejecuciones hipotecarias.

8. EL TRABAJO SOCIAL ANTE LA PROBLEMÁTICA DE LA PÉRDIDA DE LA VIVIENDA

En nuestro país, la praxis del trabajo social se ha vinculado de forma excesiva a la consolidación del Estado de Bienestar, proporcionando una actuación adaptada a las necesidades de las instituciones desde las cuales se presta la atención social. Este fenómeno burocrático excesivo, con un extenso protocolo y automatizadas acciones, han olvidado aspectos esenciales del trabajo social como son la escucha activa, el reconocimiento del ser humano para fomentar su dignidad, las diferencias entre los diferentes grupos de individuos. En la realidad lo que sucede es que la universalización de ayudas y recursos sociales representa un gran avance frente a la justicia social, pero la excesiva burocratización de la practica asistencial de los servicios sociales ha impedido que las desigualdades sociales y las diferencias de oportunidades que afectan a determinados colectivos impide que todas las personas se beneficien de las mismas ayudas. Debemos ofrecer estas ayudas como herramientas del trabajo social sin olvidar optimizar este recurso económico sumando la participación plena de los trabajadores sociales para elaborar políticas sociales que aportaran una visión real de las necesidades de las personas además de las opiniones de economistas y sociólogos. (Lima, A. 2013)

Ante este escenario, constituido en uno de los dramas más difíciles de resolver para muchas familias de nuestra sociedad, no se había presentado tan contundentemente como hasta ahora, a raíz de la crisis financiera del 2007 y del estallido de la burbuja inmobiliaria. Esta nueva situación ha cogido por sorpresa a los sistemas de protección, como los servicios sociales y entidades del sector social que han tenido que reinventarse para encontrar nuevas medidas de actuación para buscar soluciones que den respuestas inmediatas a esta emergencia social.

El Trabajo Social siempre ha abordado el ámbito de la vivienda, pero en los últimos años, se ha visto desbordado a causa de las consecuencias de la crisis y la burbuja inmobiliaria, produciendo una gran alarma social por el aumento de casos en los que las familias presentan riesgo de pérdida de su vivienda habitual debido a que no pueden hacer frente a los pagos de la misma.

Los Trabajadores Sociales, como profesionales, están próximos a la realidad social, a los problemas sociales que surgen, ya que son los primeros que reciben a estas familias de primera mano, tanto para atender una demanda o necesidad y es a través de allí donde detectan los casos y recogen información para valorar y diagnosticar una situación social como puede ser un desahucio. Frente a esta situación de aumento de desahucios el Consejo General del Trabajo Social ha elaborado una serie de documentos como herramienta para la actuación del profesional en los procesos de pérdida de vivienda que contiene:

- Indicaciones de intervención en situaciones de pérdida de vivienda.
- Proyecto de acompañamiento social.
- Modelo de informe social
- Análisis documental por áreas
- Modelo de consentimiento expreso

Con estas medidas, los Trabajadores Sociales pueden paliar la lacra actual de pérdida de vivienda que existe en nuestra sociedad.

Desde nuestra profesión, podemos realizar una intervención social integral, basada en una buena praxis,"un informe social especifico y una escala de valoración de exclusión social para apoyar la valoración del diagnóstico" (Lima A., 2013, pág.7) Estas herramientas ayudarán a paliar la problemática que plantea esta nueva alarma social.

Expuestas anteriormente las respuestas a la pérdida de la vivienda desde las instituciones, ahora relataremos las posibilidades innovadoras que puede aportar el Trabajo Social frente a la problemática de la pérdida de la vivienda y a su posible prevención.

Si partimos del objeto de la intervención social del Trabajador Social incidiremos en todas las posibilidades de intervención frente a las necesidades sociales que presenta el afectado para promover el cambio de la situación de pérdida de vivienda teniendo en cuenta la evaluación de los problemas en las relaciones humanas que esta problemática supone.

El Trabajo Social en su intervención abarca en toda su amplitud lo que representa la vivienda no solo un derecho y un bien sino el concepto de hogar donde se inician las relaciones sociales que conducen al individuo a su pleno desarrollo. La definición de vivienda que encaja perfectamente en la misión del Trabajador Social, en palabras del sociólogo Cortés, L. (1995)

> La vivienda no es una simple mercancía. Es un bien que al ser habitado se transforma en hogar, convirtiéndose en una cosa personal e íntima que pasa a formar parte de la vida social como un espacio privilegiado de la vida humana (pág. 25)

Desde la mirada de la Trabajadora Social, la vivienda no queda anclada en el hecho de ser un derecho amparado en nuestra Constitución Española, sino que pone de manifiesto lo que representa en el individuo el hecho de disfrutar de él o por lo contrario lo que representa no tenerlo. Ya que es un espacio a través del cual establecemos nuestra vida y nuestras referencias sociales. En él construimos nuestra identidad, lugar donde habitamos con nuestra familia, proyecto de vida y donde aprendemos a sociabilizarnos, lugar de actividad y relación social. Donde nos desarrollamos con el mundo exterior.

El Trabajador Social interviene en estos puntos, donde las personas interactúan con su entorno, partiendo de los principios de los Derechos Humanos, (nombrados anteriormente en el punto 3.1) del marco legal y de la justicia social.

Según el Libro Blanco del Trabajador Social (2005) para el logro de los objetivos y dar respuesta a esta problemática el Trabajador Social, ofrece una intervención directa o indirecta para desarrollar todas sus funciones:

a) **Asistencial**: detectamos las necesidades psicosociales de las personas de forma individual, familiar o grupal, contribuyendo a la administración de las prestaciones necesarias según los derechos sociales reconocidos y los que se demandan:

> Pues se sabe que el derecho va detrás de la realidad, es decir se legisla sobre los hechos, no al contrario, en definitiva se entiende que la acción propia del Trabajo Social también puede ser fuente de nuevos derechos por el Estado Social. (pág.119)

b) **Preventiva**: muy importante en este ámbito de la vivienda, el tratar de adelantarse previene la marginalidad, la exclusión social, la pobreza, la desafiliación. Incluir factores de protección es de suma importancia para reducir el riesgo de empeoramiento o cronificación y para evitar la aparición de problemas sociales.

c) Preventiva va ligada a una **función educacional,** en nuestro caso muchos individuos no comprenden los pasos a seguir para solucionar su problema de vivienda, necesitan de profesionales para que los empoderen en la toma de decisiones acertadas a su situación actual y asumir las responsabilidades. Dara a conocer todos los mecanismos para salir de esa situación y de todos los recursos que existen que muchas veces no se conocen.
d) **Mediadora** es una buena solución para los problemas de vivienda. Son numerosas las soluciones encontradas a través de este proceso y con ella se acompaña al individuo en esta situación de crisis.
e) **Transformadora** a través de la modificación de prácticas sociales que crean desigualdad e injusticia social condicionando el desarrollo autónomo del sujeto.
f) **Planificadora de análisis** de procesos sociales, necesidades y evaluación. Partiendo del conocimiento y análisis de un proceso social como es la dificultad al acceso de la vivienda, el trabajador social planifica y diseña la ejecución de un plan o intervención como es el caso de la intervención grupal para acceder a la vivienda. (punto 8.2.)
g) **Rehabilitadora** contribuye al bienestar posibilitando la integración social de las personas que se encuentran en una situación de desventaja social como puede ser por haber sufrido un desahucio o por problemas económicos que derivan a la pérdida de la vivienda si no se actúa con suficiente antelación.

Sin embargo, según Lima, A. (2013) debemos resaltar la función de la prevención para evitar la pérdida de la vivienda ya que ello provoca otras pérdidas o efectos que surgen de la pérdida de autonomía y autoestima, dependencia, pérdida de la intimidad, ruptura con la comunidad, etc…Para cada tipo de problema se actuará con una intervención adecuada a la situación planteada.

La pérdida de vivienda implica muchos efectos irreversibles en términos económicos y sociales, pero también a nivel emocional debido al sentimiento de fracaso personal y familiar que esta situación provoca. Por este motivo es importante desarrollar una fuerte labor de detección, la intermediación deduce que con un margen de tiempo se pueden evitar muchos efectos perniciosos.

Un ejemplo de buena práctica de prevención es el que se ha desarrollado con la confección de un protocolo de coordinación entre los Servicios Sociales de Base y la Oficina de Intermediación Hipotecaria de Terrasa. La Oficina de Intermediación Hipotecaria (OIH) de Terrasa ofrece soporte jurídico en materia de vivienda y asesoramiento para enfrentar un proceso de intermediación hipotecaria adaptándolo a

las necesidades del hogar. Cuenta con un equipo jurídico, técnicos de vivienda y personal administrativo. El aspecto destacado es la relación directa entre los Servicios Sociales y la OIH, con la utilización de una herramienta informática con base de datos común que facilita la comunicación entre los dos servicios de forma simultánea, permitiendo una intervención cohesionada y coordinada en el tiempo. Por otro, la construcción desde un primer nivel muy cercano a la ciudadanía con un cuerpo profesional capacitado en la detección temprana de los posibles casos de riesgo de pérdida de la vivienda. Los trabajadores Sociales desarrollan unas determinadas fases:

- Prevenir el desahucio a través de la detección temprana.
- Derivación a la OIH
- Seguimiento del caso

Alternativas a la exclusión residencial.

Los retos que este nuevo servicio se afronta son tres: necesidad de llegar a un acuerdo sobre la información que deben aportar los informes sociales, el segundo es la necesidad de programar una formación continua y actualizada a los profesionales para poder hacer un rápido primer diagnóstico, informar a la familia sobre las fases y plazos de los procedimientos, etc.. Y el último reto es la dificultad de encontrar residencia alternativa para las personas que han perdido su vivienda. (Lima, A. ,2013).

Una vez se ha perdido la vivienda la intervención estará centrada a orientar y minimizar de manera urgente los efectos que la pérdida de residencia puede ocasionar a las personas afectadas, realizando una intervención social paliativa. Para ello es muy importante una buena acogida basada en una escucha activa y empatía, herramientas fundamentales del trabajo social que son muy decisivas a la hora de prevenir el colapso emocional, sobrellevar la situación de pérdida y minimizar el impacto social en las personas afectadas.

Esta **acogida**, requiere la recepción de la primera demanda vinculada a la necesidad urgente de acceso a la vivienda o de recursos económicos, pero también el establecimiento de un clima de confianza para desarrollar un vínculo entre las dos partes para exponer las consecuencias de la necesidad planteada. Así se podrá realizar un primer diagnóstico de la intervención que se planteará a continuación.

La **historia social** es un instrumento de intervención generado durante la actuación profesional a una persona, familia o grupo. Se materializa a través de un documento

que integra los caracteres necesarios para poder comprender la situación del estudio y realizar el proceso de intervención necesario para contribuir a su mejora. Documento de referencia a partir del cual realizar los informes sociales, visitas domiciliarias, entrevistas. Su análisis encauza la intervención social.

El **informe social** documento que contiene la información detallada que es necesaria para planificar la intervención profesional. Esta información será valiosa para la coordinación interprofesional y el seguimiento de la intervención. Este informe incluye diferentes parámetros desglosados en ítems, imprescindibles para el análisis y la valoración, de los que se deduce el diagnóstico social. En relación al informe es importante aportar no solo los datos relacionados con el ámbito de la vivienda sino es conveniente incorporar información personal en materia de salud, de convivencia, de relaciones sentimentales que pueden verse alteradas al cambiar la situación de la residencia y es importante tenerlas presentes para trabajar en una mejor alternativa y más ajustada a la situación particular.

Es el instrumento para valorar el acceso a los recursos y prestaciones sociales, la derivación o coordinación con otros servicios. “En materia de desahucios puede ser de utilidad preventiva para arrojar luz sobre las consecuencias sociales que puede derivar la pérdida de la vivienda, bien para las entidades financieras, para otros servicios y/o para los jueces” (Lima, A. 2013, pág.62)

En última estancia el informe social debe incluir la información necesaria para salvaguardar la integridad de las personas atendidas y favorecer la mejor solución a su problema.

El diagnóstico social será la base para estructurar la demanda que dará respuesta específica a los problemas familiares, donde se realiza una comprensión global del proceso vital en el que se encuentra la persona. En él se detectan las carencias de la necesidad de vivienda y trabajo y las potencialidades de la situación personal, social o recursos. El diagnóstico social parte de una primera entrevista, incluye también la percepción de la persona sobre su propia situación, su valoración, sus deseos y sus prioridades. Pero este diagnóstico social no solo será una herramienta de uso del Trabajador Social sino para utilidad de los jueces que instruyen los casos hipotecarios, para que puedan influir en su decisión.

La intervención, programada a partir del diagnóstico, se establece a través de un plan a corto, medio y largo plazo, donde se plasma una propuesta de trabajo conjunto en el que se tiene en cuenta las posibilidades y recursos de la persona usuaria. En este

caso específico de pérdida de vivienda la intervención se basa en la búsqueda urgente de vivienda alternativa y por ello la intervención social se supedita a la disponibilidad de vivienda pública y el otro reto es superar los efectos ocasionados por la pérdida de vivienda:

- Para superar el duelo por la pérdida de hogar se requiere un apoyo personal intenso en todo el proceso.
- El impacto personal en materia de autoestima, en los sentimientos de fracaso, malestar o pérdida de autonomía, es necesario trabajar el apoyo emocional y el empoderamiento de las personas afectadas
- Ayudar a entender el porqué de la situación, de las causas y los efectos para mitigar los costes.
- Un recurso eficaz es la técnica grupal o comunitaria para comprender que esta realidad afecta a otras personas.

Por tanto la intervención irá orientada a prevenir la pérdida de vivienda y el deterioro de otros ámbitos vitales como las relaciones familiares, la salud, etc… con el objetivo de favorecer la autonomía, la integración social y las condiciones de vida.

Toda esta información se recoge en el documento “Informe Social para intervención en situaciones de pérdida vivienda” (Lima, A. 2013) que presentamos en la siguiente tabla nº6.

Tabla nº 6: Informe Social para intervención en situaciones de pérdida de vivienda.

INFORME SOCIAL PARA INTERVENCIÓN EN SITUACIONES DE PÉRDIDA VIVIENDA		
INSTITUCIÓN EMISORA:		
TRABAJADORA SOCIAL:		Nº DE COLEGIADO:
INSTITUCIÓN RECEPTORA:		FECHA:
1.OBJETO DEL INFORME		
2.IDENTIFICACIÓN DEL INFORMADO		
Nombre y apellidos:		DNI O INE:
Nacionalidad:		Fecha de nacimiento:
Domicilio:	Teléfono:	E-mail:
3.PROCESO METODOLÓGICO		
4.ANÁLISIS DOCUMENTAL		
5.CONFIGURACIÓN DE LA UNIDAD CONVIVENCIAL		
6.DATOS SALUD		
7.DATOS SOBRE LA VIVIENDA AFECTADA		
7.1.DATOS GENERALES		
7.2.DATOS HIPOTECARIOS		
7.2.1.Identificación bancaria		
7.2.2.Intervinientes		
7.2.3.Datos de la operación		
7.2.4.Finalidad		
7.3.DATOS EN RELACIÓN A LA ENTIDAD BÁNCARIA		

8.DATOS SOBRE LA SITUACIÓN LABORAL/PROFESIONAL

9.DATOS ECONÓMICOS

9.1.Suma total de ingresos mensuales

9.2.Suma total de gastos mensuales

10.REDES SOCIALES Y FAMILIARES

11.HABILIDADES SOCIALES

12.DIAGNÓSTICO SOCIAL

13. PROPUESTAS

14.PRONÓSTICO

EN, ,a de de 2015

Nº de Colegiado/a Firma del/la Trabajador/a Social

Fuente: Trabajo social e intervención en situaciones de riesgo de pérdida de vivienda (2013)

Ante esta situación los modelos de intervención más adecuados para Viscarret (2007) podrían ser:

El modelo **Humanista**, con este modelo el Trabajador Social emprenderá una relación de ayuda terapéutica, donde adoptará una posición de respeto a la voluntad de la persona, centrado su atención en el cliente, acompañándolo en el proceso y ofreciendo las condiciones oportunas donde pueda desarrollar sus capacidades individuales. Esto lo podremos conseguir en las primeras entrevistas, donde la empatía será la herramienta indispensable para poder conocer el mundo interno de la persona. El humanismo no trata de eliminar el síntoma, sino que trata de escucharlo, entendiendo su significado, de comprenderlo, para entender su mensaje. A partir de aquí las siguientes entrevistas crearán el vínculo entre las partes y propondremos estrategias para conseguir el marco contextual adecuado donde pueda expresar sus sentimientos (insight). La intervención humanista clarifica los sentimientos de la persona convierte la intervención en un pretexto material adecuado para poder descodificar las necesidades implícitas del individuo: sus sentimientos de claudicación emocional, necesidad de reorganizar su vida familiar, encontrar equilibrio emocional desajustado por presiones externas (la crisis económica, gastos a los que no puede responder…). Por tanto la calidez emocional será el instrumento para acceder de manera terapéutica a la persona. Este modelo concibe al profesional como un buscador y estando en ello es conocedor de y ofrece las herramientas necesarias para poder recuperar el equilibrio. El profesional se sitúa al mismo nivel de la persona afectada, con actitud abierta a aprender con él.

Otro modelo utilizado es el **modelo Sistémico,** su base está en dividir el todo en partes y examinar cada una de ellas separadamente. Cualquier cambio que se realice en el medio afecta al sistema y cualquier cambio en el sistema, afecta al medio. Son muy importantes las transacciones, en las interrelaciones, como elementos fundamentales para comprender las dinámicas complejas que se producen en él. Un peligro que puede aparecer en la intervención del Trabajador Social es desplazar la atención del objeto del trabajo social, dejando del lado una concepción causal e individualizando la intervención, a una concepción en la que pasa a tener más relevancia el entorno, los cambios que se producen en él y en las transacciones con el mismo. Existen tres conceptos básico en este modelo: el todo es más que la suma de las partes, relación entre ellos (todo/partes) y tener autoreferencia de los sistemas.

El **modelo en Crisis** se basa en la diminución del estrés, de la presión que padece la persona cuando se encuentra ante un acontecimiento vital que desestabiliza su

equilibrio normal, como puede ser la pérdida de la vivienda. El objetivo del profesional es ayudar a estabilizar y reorganizar dicho equilibrio mediante la potenciación de su capacidad adaptativa y de respuesta. Su creencia se basa en que cada persona tiene un potencial y unas capacidades propias para crecer y poder resolver ese problema.
La función del Trabajador Social es facilitar a descubrir dichas capacidades y a desarrollar las habilidades que le permite frente a los desafíos y problemas como es el de la pérdida de la vivienda. Este modelo es muy utilizado en la primera entrevista dentro de nuestro contexto.

8.1. LA MEDIACIÓN EN LA VIVIENDA

La Mediación entre solicitantes de vivienda de alquiler y propietarios privados de vivienda, surgen en nuestro país a mediados de los años noventa como una fórmula muy interesante y efectiva para vencer las reticencias y contribuir así a reducir situaciones dramáticas y cumplir con los principios constitucionales de convivencia y cohesión social.

Surge la nueva preocupación individual y colectiva, frente a la cual no existen mecanismos establecidos de protección. Establecer el diálogo entre acreedores y deudores, que se encuentran en dos planos muy diferenciados de información y conocimiento. Esto sitúa a muchos deudores, por no decir la mayoría, en un nivel de debilidad, indefensión y perplejidad que dificulta la búsqueda de soluciones razonables, como es el caso concreto de familias de inmigrantes que no tienen conocimiento jurídico y técnico, con lo cual se sitúan ante graves problemas de pago de su vivienda, al riego de pérdida de la misma y a la consiguiente exclusión social.

La Mediación, entre deudores y acreedores, se está convirtiendo en una de las vías más eficientes para dar asesoramiento y tranquilidad a los afectados, pero también para conseguir mejoras en las condiciones de pago, reconducción de contratos y en definitiva, evitar la pérdida de la vivienda.

Un ejemplo es Caritas Diocesana de Barcelona, como se detalla en el artículo de Carmen Trilla (2012) “La Mediación en vivienda. Una experiencia de mediación multicultural” está trabajando en estos dos frentes: ayudar a acceder a una vivienda de alquiler y ayudar a evitar la pérdida de la vivienda.

La importancia de la Mediación para prevenir y evitar la pérdida de la vivienda, es una buena solución en los problemas de sobreendeudamiento relativo al pago de la

vivienda habitual por parte de familias españolas. En la actualidad se está empezando a reconocer por parte de los agentes económicos que la posición de los deudores es débil frente a los acreedores, por su falta de conocimientos, capacidad de negociación e información. Esta desigualdad de relación entre el deudor y el acreedor está siendo reconocida por jurisprudencias de otros países e incluso por el Consejo Económico y Social Europeo tal y como afirma Trilla (2012), cuando dice:

> La actual crisis financiera ha revelado las disfunciones debidas a las deficiencias del mercado y de las normativas, así como al contexto económico, las prácticas seguidas por los intermediarios de crédito y los prestamistas y al escaso nivel de cultura financiera de los prestatarios.Todas estas deficiencias deben ser evitadas en el futuro porque pueden conducir a una pérdida considerable de confianza (pág. 212)

Por esta razón La Mediación es una vía procedimental justa, proporcional y adecuada para aproximar los derechos de las dos partes y la capacidad de defenderlos en un plano de mayor igualdad. Esta es una de las fórmulas aceptadas por algunas legislaciones europeas como trámite previo a la ejecución hipotecaria (en países como Francia o Bélgica).

En Catalunya el Síndic de Greuges, junto con el Tribunal Superior de Justicia de Catalunya, Colegio de Abogados, Colegio de Notarios, y la Secretaria de d' Habitatge y Cáritas Diocesana de Barcelona, ha presentado ante la Presidenta del Parlamento de Catalunya un documento en el cual se detallan las "Mesures per a un sistema de redreçament de deutes" respecto a estas medidas C. Trilla (2012) comenta:

> La crisis económica, ha hecho emerger en la opinión pública, el problema que se plantea, a raíz de la ejecución de una hipoteca, las personas interesadas se ven privadas de sus viviendas y continúan siendo deudoras respecto de la parte de los préstamos o de los créditos hipotecarios que no han podido saldarse con la realización de la hipoteca. Emerge de este modo un colectivo de personas que para satisfacer su derecho a la vivienda deben buscar la ayuda de la Administración.

> Ciertamente, la contratación de préstamos y de créditos hipotecarios para la adquisición de la vivienda se ha regido y se rige por la autonomía y voluntad de las partes y del principio de libertad de pactos. (pág. 241)

Ante esta situación existen circunstancias que dificultan las tareas de asesoramiento y de mediación como son: el trato fiscal de estas operaciones en determinados acuerdos no sólo para las entidades financieras, sino también para los deudores que los suscriben. Por otro lado el carácter voluntario de estos acuerdos, ya que algunas entidades financieras están dispuestas a negociar y a llegar acuerdos, mientras que otras son más restrictivas, aunque hoy se están adecuando de forma más flexible.

En Catalunya, el Sindic de Greuges ha ofrecido unas propuestas que consisten en:

- Fomentar que las entidades financieras colaboren en mediar sobre el arreglo de las deudas hipotecarias, promoviendo que los deudores no pierdan la vivienda, reconvirtiendo la deuda en un alquiler asequible, incluso previendo la readquisición futura de la vivienda cuando mejoren las circunstancias económicas.
- Establecer modificaciones fiscales sobre operaciones entre acreedor y deudor hipotecario, favorecer una salida a las personas que se hallan en situación de sobreendeudamiento.
- Introducir una ley jurídica de reconducción de la deuda en caso de sobreendeudamiento, voluntario y gratuito, mediante comisión de carácter administrativo.

8.1.1. SERVEI DE MEDIACIÓ DE L' HABITATGE DE CÁRITAS DIOCESANA DE BARCELONA

Dentro de este contexto, en el mes de septiembre del 2011 Cáritas Diocesana de Barcelona crea el Servei de Mediació de l' Habitatge (SMH) con la finalidad de prestar atención especializada a las personas o familias que no pueden afrontar el pago de su vivienda, ya sea de alquiler o de hipoteca. Su objetivo principal es la prevención de la exclusión social por pérdida de la vivienda habitual.

Este servicio tiene una función mediadora o intermediadora entre las personas o familias que no pueden hacer frente al pago del alquiler y los propietarios, o las entidades financieras en caso de hipotecas, con el objetivo de encontrar soluciones más proporcionadas y justas para evitar el mayor número posible de desahucios.

También ofrecemos asesoramiento ante un nuevo contrato, sea de hipoteca o de alquiler, para asegurar que las condiciones sean las más justas posibles e informar de sus cláusulas.

Se dirige este servicio a personas propietarias o arrendatarias de una única vivienda, que es su domicilio habitual, y que no pueden hacer frente a los pagos hipotecarios o de alquiler. También a personas que están a punto de contratar una hipoteca o un alquiler y no tienen recursos económicos suficientes para acceder al asesoramiento de un experto.

El acceso a este servicio de SMH, se puede acceder mediante derivación de una Trabajadora Social de Cáritas o de los Servicios Sociales de los Ayuntamientos de territorios o por iniciativa propia de los usuarios. A través de un filtro telefónico se da cita previa de la primera entrevista para realizar el estudio de la situación y las posibles soluciones.

Este servicio desde el año 2011 ha resuelto la problemática de 984 hogares y ha evitado 720 desahucios.

La mediación se puede resolver a través de diferentes respuestas:

- La principal de ellas es la mediación a través de la reconducción de la deuda con la oficina bancaria. El servicio tiene un interlocutor de la oficina bancaria correspondiente donde el usuario ha firmado el préstamo hipotecario en el cual se hace la mediación entre las dos partes para llegar a un nuevo acuerdo. Estos casos son el 38%.
- Las que son transitorias, y que con ayuda pública o con ayuda/préstamo sin intereses de SMH de Cáritas, o con una combinación de ambas, puede regresar a la situación previa, sin, en este caso, capacidad de devolución de la ayuda recibida.
- Las que no permiten mantener las condiciones de alojamiento previstas:

  - si es vivienda de alquiler, se negocia en el propietario. Primeramente se contacta por teléfono y después se realiza una valoración de la situación del usuario presentando una oferta para mantener el pago del alquiler pero modificando el importe durante un periodo de tiempo concreto. Esta modalidad comporta un 34 % de los casos.

  -si es vivienda hipotecada existen dos líneas de trabajo:

  a) Se negocia con la entidad financiera la conversión del préstamo hipotecario en un contrato de alquiler, con dación de la vivienda en pago de la deuda

contraída (y si es posible, condonación de la eventual deuda pendiente derivada del deferencial de valoración de la vivienda hoy, respeto de la valoración hecha en el momento de la concesión del préstamo)

b) se negocia con la entidad financiera del tiempo necesario para poder ofrecer a la familia afectada otra vivienda de urgencia con alquiler asequible.

- Las familias que han sido desahuciadas o que tienen un desahucio inminente e irrevocable, se trata de ofrecer una vivienda que le asegure un alquiler asequible. Tambien se inician conversaciones con la entidad financiera para intentar la condonación de la deuda que pueda quedar pendiente después de haber perdido la vivienda.

Para todos los procesos de mediación es fundamental la designación de un único interlocutor por parte de cada una de las entidades financieras. Este interlocutor tiene autoridad para dictar órdenes e instrucciones sobre el tema que se ha tratado y resolver directamente con él los problemas que se presenten.

Según la Memoria de SMH DE Cáritas Diocesana de Barcelona 2013, el perfil de las personas que se atienden en el SMH, la mitad son parejas con hijos, generalmente los padres se han quedado sin trabajo y no hay ingresos para pagar la vivienda y los gastos de la vida diaria. El caso de familias monoparentales son del 22% también presentan muchas dificultades. Parejas sin hijos son el 11% y es debido a la inestabilidad laboral y precaria con contratos muy cortos que dificultan el mantenimiento de la vivienda. Un 10% son personas solas que acuden al servicio por problemas de pago de rendas altas de acuerdo a la vivienda que han alquilado... Y finalmente el 5% personas con pareja.

Si analizamos las edades, la gran mayoría de las personas que han contactado con SMH son adultas entre 30 y 49 años, familias con niños son el 65% de las personas atendidas, el 25% son adultos entre 50-65 años y el 9% que resta son personas mayores y jóvenes.

La nacionalidad de las personas atendidas son principalmente españoles. El problema de quedarse en el paro ha sido la principal causa de las dificultades para hacer frente al pago de la vivienda y la situación de crisis que está sufriendo nuestro país ha aumentado la grave situación. Las personas de nacionalidad extracomunitaria son el segundo grupo de afectados ya que en sus trabajos han sufrido importantes recortes en los salarios y el importe del alquiler es el mismo., esta ha sido la principal causa de problemas y el incumplimiento con el pago. Finalmente el 1% corresponde a personas de nacionalidad de la Unión Europea.

En cuanto a la situación laboral de los usuarios del SMH el perfil que presentan es: El 70% se encuentra en paro o buscando trabajo, como ya hemos comentado anteriormente. Seguidamente el 17% trabaja pero los salarios han sufrido recortes y los trabajos son más precarios cobrando salarios más bajos. El resto son pensionistas y jubilados con pensiones muy bajas y pagando cuotas de alquiler altas en el día de hoy. Desde el SMH se hace mediación para conseguir una rebaja del alquiler.

El SMH tiene un equipo formada por seis trabajadores más un equipo de 40 voluntarios y voluntarias activas.

Una plantilla de seis trabajadores más un equipo de 40 voluntarios y voluntarias activas.

- Directora experta en gestión financiera para la mediación de préstamos hipotecarios.
- Dos técnicas de mediación hipotecaria que son abogadas/mediadoras.
- Trabajadora Social, para mediar los problemas de alquiler y valoración de las posibles ayudas económicas.
- Dos administrativas para la gestión de citas y control de los expedientes.
- Cuarenta voluntarios y voluntarias con diferentes perfiles profesionales, extrabajadores de entidades bancarias, abogados expertos en temas de vivienda, economistas expertos en temas bancarios, arquitectos que realizan actividades de valoración de viviendas de alquiler social, voluntarios de perfil administrativo que introducen los nuevos datos de los expedientes y administradores de fincas.
- Estudiantes de prácticas de Trabajo Social y abogados especialistas en mediación.

Una vez se accede al SMH, con cita previa a través de una llamada telefónica, en la que la administrativa ha informado del día y hora de cita conjuntamente con la documentación que es necesaria aportar para poder valorar la situación personal del usuario y poder realizar una mediación.

La trabajadora Social, procede a la primera entrevista de acogida en la cual se elabora un primer diagnóstico de la situación actual, recogiendo todos los datos de la situación familiar, laboral, de salud, económica con los gastos e ingresos, la situación de la vivienda del alquiler o de la hipoteca, la necesidad planteada por el usuario y la posible valoración de la situación personal del caso. Primeramente se procede a firmar

dos documentos por parte de SMH que son la protección de datos y la autorización para poder mediar en nombre de la persona usuaria.

En este primer contacto se valora la situación de la deuda preguntando la opinión del usuario frente a la situación en la que se encuentra. Seguidamente se valoran los ingresos para mantener la situación presente, se trata de evitar el cambio de vivienda posible con la finalidad de no repercutir en otros ámbitos como el escolar, en la salud, etc…

Después de escuchar, de forma activa, se expone la presente situación y el abanico de posibilidades que se puede ofrecer en el momento actual. Presentamos nuestra valoración para concienciar de la situación y la gravedad del momento, se observa la reacción del usuario y su disposición para afrontar la nueva situación.

Decidida la intervención con el usuario, se procede a la resolución a través de la propiedad o entidad bancaria y se informa del acuerdo pactado con las personas afectadas. (Servei de Mediació Habitatge de Cáritas 2013)

8.2. EL TRABAJO SOCIAL GRUPAL ¿COMPARTIMOS PISO?

Una respuesta pionera desde los profesionales del Trabajo Social, es la presentada en la revista de Trabajo "Resposta des del treball social grupal a la dificultat d'accés a l'habitatge" delante la problemática de la vivienda ubicada en un contexto socioeconómico y de deterioro del Estado de Bienestar. Frente a esta delicada situación, la iniciativa de un grupo de trabajadoras sociales del Centro de Servicios Sociales de Pueblo Seco, en la ciudad de Barcelona, inician una práctica a través de grupos de autoayuda practicando el empoderamiento y la cooperación intersubjetiva de sus participantes.

El equipo de trabajo social presenta el proyecto **"¿Compartimos piso?"** Dirigido a personas con dificultades de acceso a la vivienda. La atención que ofrecen estas trabajadoras sociales es desarrollada dentro de un contexto de crisis por parte de la persona atendida. Las palabras de Munté, A. et al. (2014) del proyecto comentan,

> Les TS treballem amb crisis d'índole diferent (personals, familiars, econòmiques...) que produeixen malestar i desigualtats socials entre els individus, grups i col·lectius socials. I és precisament en els moments de crisi on la nostra activitat professional és més preuada i valuosa si aconseguim

> desenvolupar aquelles estratègies per donar poder a les persones, buscar alternatives i possibilitats de canvi. (pàg. 11).

Un ejemplo es el enfoque teórico práctico de este nuevo proyecto,*"¿Compartimos piso?"* Nos encontramos en un nuevo contexto social caracterizado por el cambio y la adaptación constante que comporta en las personas vivir en la incertidumbre permanente, denominado por el fenómeno "época de crisis del vínculo social". En estas circunstancias, las personas se dirigen a los servicios sociales con una demanda de sus derechos, con una información poco veraz sobre su situación y con un proyecto de mejora propio para contrastar con el que propone el profesional. Frente a este escenario, el trabajador social adopta una actitud de autocrítica y reflexión aceptando la pérdida de poder o autoridad como profesional fruto de las malas praxis y opta por presentar nuevas prácticas de coparticipación entre el Trabajador Social y los usuarios. Estas reflexiones desvelan que las políticas sociales universales en la mayoría de los casos, no cubren a los colectivos más vulnerables, como es en el caso de la vivienda, con unos requisitos imposibles de cumplir por sus beneficiarios.

El nuevo proyecto, va dirigido a personas que ya vivían en una situación de crisis permanente y la situación actual conlleva una precariedad añadida. Además se suma una necesidad de relación familiar y social y recurren a los servicios sociales en búsqueda de soporte social. Con todos estos factores se ha optado por presentar una intervención de trabajo social grupal con el objetivo de superar la crisis del vínculo social. A través de promover el soporte mutuo, aprovechando las potencialidades individuales de cada participante, el poder de las interacciones y los recursos comunitarios que el contexto social ofrece. El proyecto, *¿Compartimos piso?* es un grupo socioeducativo con características de grupo de acción social por la red y comunidad que termina creando. Las interacciones grupales intentan modificar la situación individual de las personas que participan en el proyecto. La actuación educativa de los conductores del grupo tiene por objetivo no solo el acompañamiento en el proceso de mejora de la vivienda formada por unidades de convivencia sino además el formar parte de un grupo de autoayuda proporciona a cada persona beneficiarse de los factores terapéuticos grupales como es el tener esperanza, la cohesión grupal, la socialización, etc... Según palabra de una TS: “L’ assistència a les sessions de grup ja provoca un canvi en les persones… milloren l’ aspecte, milloren en capacitats… mostren el millor de si mateixos”. (E.P. 2014 pág. 115). Según palabras de los mismos participantes: “He venido y hemos estado participando, y me ha

encantado la participación, y tratar de ir dialogando y conociendo a los demás compañeros, a ver si podemos agruparnos también…" (G.D. 2014 pág. 115)

Este proyecto nace ante la demanda creciente de una población diana definida por la adquisición de unos ingresos mensuales bajos por debajo de los estipulados para poder acceder a las ayudas de vivienda por parte de la administración y además se encuentran con la necesidad de mejorar su situación de vivienda, si disponen o no.

Los principales usuarios eran hombres solos con unos ingresos estables muy bajos (pensiones no contributivas, subsidios...), las familias monomarentales con uno o dos hijos a su cargo y con ingresos insuficientes para cubrir sus primeras necesidades y pagar una vivienda de alquiler y finalmente personas que disponen de una vivienda digna pero con numerosas dificultades para su mantenimiento.

La respuesta que ofrece este nuevo proyecto es la participación en un grupo conociendo a otras personas que se encuentran en la misma situación, con la necesidad de compartir experiencias personales, miedos, e ilusiones en la situación de la vivienda. A través de las sinergias entre ellas siempre acompañados por el equipo de profesionales se logra una cohesión grupal, tendiendo una red de soporte entre ellos que conduce a encontrar soluciones varias de mejora como puede ser el hecho de encontrar un pequeño núcleo de personas con las que poder construir una unidad de convivencia. Sumando los diferentes ingresos de cada participante y de las capacidades y esfuerzos de cada uno, llegan a poder conseguir el acceso de una vivienda de alquiler digno, a través del circuito público o a través del mercado privado, pero con el respaldo de las ayudas públicas (pago de aval, de fianza, de garantía, altas de suministros) pensadas para ayudar en la entrada de un piso de alquiler.

Los principales objetivos del proyecto son:

1) potenciar las habilidades y las capacidades de sus miembros a través de la dinámica grupal que permite establecer relaciones de autoayuda. El individuo interactúa mostrando sus cualidades al grupo ejerciendo como modelo para potenciar el cambio dirigido al compromiso de unos propósitos comunes al grupo.

2) dar información sobre las ayudas existentes referentes a la vivienda.

La metodología de este proyecto está basada en unas premisas:

1) son grupos de 10 a 12 personas con un perfil heterogéneo o descrito anteriormente;

2) grupo cerrado para facilitar la cohesión grupal y poder constituir unidades de convivencia;

3) las vías de acceso de los participantes son varias: a través de los CSS, a través de una derivación de la red de Sistemas de Bienestar como Aéreas Básicas de Salud y de forma espontanea.

La duración de la actividad grupal es de 6 sesiones con una frecuencia semanal de una hora y media la sesión. Cada sesión está programada con unos contenidos establecidos:

1) Presentación de los participantes y de los objetivos del grupo.

2) Se propone la dinámica de grupo diseñada por las TS con el objetivo de exponer las expectativas, los miedos, las soluciones de cada persona, con el objetivo de recoger los intereses y cualidades referentes a la convivencia entre ellas.

3) Se presentan dinámicas vivenciales de la vida cotidiana.

4) Se invita a participar personas que ya han participado anteriormente en el proyecto y forman parte de una unidad de convivencia, explicando todo su proceso en conseguir la vivienda y la experiencia de compartirla.

5) Exposición de las ayudas que existen hoy relacionadas con el ámbito de la vivienda, a través de expertos en la materia.

6) Se recapitula todo el contenido de las sesiones anteriores para hacer un balance y se plantea la formación de las unidades de convivencia entre pequeños grupos que se han formado durante las seis sesiones.

El espacio es una sala, en este caso cedida por el centro cívico del barrio, donde se encuentran ubicados más equipamientos como los CSS. Esta ubicación facilita que los participantes puedan seguir con sus conversaciones una vez finalizada la sesión de forma espontanea, apareciendo nuevos lazos de convivencia.

Finalizadas las seis sesiones las TS atienden personalmente a cada participante para plantear su situación después de la experiencia grupal. Si existe la posibilidad de unidad de convivencia se elabora un plan para la búsqueda de vivienda comentando con los otros miembros, marcando las normas de convivencia entre los participantes ya que son los protagonistas.

La evaluación del proyecto es en base a dos niveles:

a) por los participantes de carácter periódico, aportando su valoración personal sobre la utilidad y satisfacción de las sesiones del proyecto.

b) por los profesionales con una aportación continua, al finalizar cada sesión y una final valorando las categorías cuantitativas y cualitativas.

Finalmente, los retos conseguidos por este proyecto de "¿Compartimos piso?" son muy satisfactorias porque:

- Más de la mitad se plantean formar una unidad de convivencia.

- El grado de satisfacción por participar en el proyecto es alto (recogido a través de encuestas realizadas al final de la última sesión).

- Se mejoran las habilidades sociales y se amplía la red social y se fortalecen los vínculos de los participantes con las entidades y los servicios del territorio.

-Se refuerzan las unidades de convivencias anteriores que han participado en la sesión.

Esta nueva experiencia, visualiza como se generan posibilidades de mejoras en situaciones de necesidad de vivienda, cuyos protagonistas son personas vulnerables a nivel socioeconómico. El resultado es el crecimiento de bienestar, satisfacción y esperanza en tiempos de crisis, aumento de empoderamiento y autoestima incrementando la red social personal y con las entidades y servicios que tienen contacto.

Una nueva iniciativa con unos resultados muy positivos y que aportan beneficios en otras necesidades personales.

8.3. VIVIENDAS COMPARTIDAS PARA JUBILADOS CON RENTAS BAJAS

En Barcelona en la actualidad hay un porcentaje elevado de gente jubilada que vive sola con ingresos bajos. Una solución para este colectivo es la de compartir vivienda. De este modo se sienten acompañados y reducen los gastos mensuales. Según un

artículo del diario Ara, publicado recientemente el 18 de enero del 2015 comenta Cèlia Atset:

> A Barcelona un 43,3% de les persones que viuen soles tenen 65 anys o més. A tot Catalunya s' estima que unes 150.000 persones grans viuen soles. En els últims anys s' han detectat un augment de jubilats que lloguen una habitació a casa seva o busquen un espai compartit per viure. Els principals motius són la soledat i l' economia.(pág. 5)

Este colectivo de personas, se encuentran en una situación de temor, la vejez comienza a aparecer con diferentes signos como: pérdida de memoria, se adquiere una visión diferente de las cosas. Sus pensamientos rotan por la cabeza la posibilidad de compartir la vivienda, pero vuelve a aparecer el temor en encontrar un inquilino con garantías para compartir su vivienda. Ofrecer su casa a un estudiante que lleva muchos años funcionando como es el programa "*Viure i conviure",* de la Fundació Catalunya- La Pedrera, que desde hace 18 años dan respuesta a las necesidades de compañía de personas mayores y alojamiento de jóvenes universitarios a Catalunya.

En la actualidad gestionan unas 121 convivencias en todo el territorio. El funcionamiento de esta Fundación es buscar un estudiante para convivir con la persona mayor. No hay ningún convenio económico pero si un contrato que se renueva cada año y en el cual se describen unos mínimos de convivencia. Por ejemplo que el estudiante tiene que dormir cada día en su casa a excepción de los fines de semana y se limita la hora de llegada no más tarde de las 22:30h. Se establece una entrevista con el estudiante por parte de la fundación para asegurar la compatibilidad entre ambos y poder asegurar una buena convivencia. Con esta combinación se cumplen los objetivos de cada uno de ellos, combatir la soledad de la persona mayor y alojamiento en la ciudad para la persona universitaria.

Otra alternativa es la que ofrece la Fundació "Llars Compartides" su finalidad es ayudar a las personas mayores a resolver el problema de vivienda y de soledad. Consiste en hacer posible, que este colectivo de personan mayores y que lo deseen, si cumplen unas condiciones adecuadas, puedan convivir de forma conjunta, como una familia de hecho, compartiendo una vivienda de alquiler y los gastos correspondientes.

La posibilidad de disfrutar de una vivienda va dirigida a:

- Personas mayores que a pesar de cobrar una pensión, tienen dificultades para acceder a una vivienda digna y/o accesible.
- Personas mayores que sufren soledad, falta de apoyo familiar o quieren simplemente optar por un estilo de envejecimiento autónomo.

La Fundación es la arrendataria de los pisos. Los residentes de los hogares pagan a la Fundación en función de su nivel de renta, como máximo un tercio de su pensión, y se hacen cargo entre todos de los gastos de suministros. Semanalmente supervisamos la convivencia y el bienestar de los residentes de los hogares. Todas las peticiones que atendemos vienen derivadas por los servicios sociales municipales.

Cada una de los hogares tiene un nombre de referencia que coincide con el de la vía pública donde está situada la vivienda. En cada piso conviven 3 o 4 personas. Actualmente tenemos ocho pisos en Barcelona y uno en Badalona.

Otro objetivo de esta fundación es realizar acciones de sensibilización y dinamización para dar un reconocimiento público a las personas mayores.

Durante todo el año se van llevando a cabo estas acciones tanto en los propios hogares como en otros espacios, parques, centros cívicos y ateneos. Este año se prevé iniciar una nueva actuación en las escuelas con la participación activa de las personas mayores.

De esta forma se crean nuevas sinergias entre generaciones que sirven como canal de nuevos conocimientos, de nuevas experiencias personales e incluso de actitudes frente a las circunstancias de la vida de manera bidireccional, desde las personas de edad avanzada hacia las más jóvenes, como en sentido contrario.

8.4. HOUSING FIRST

El nuevo modelo **Housing First** es la nueva forma de atender a las personas sin techo. Esta nueva experiencia, nace en los Estados Unidos. Este modelo parte de ofrecer una vivienda digna, permanente, individual y adecuada a las necesidades de la persona. A través de un equipo de personas (de las cuales hay que han vivido en la calle) que ofrecen soporte. Este soporte implica tres condiciones para la persona sin vivienda:

1. Aportar el 30% de sus ingresos en concepto de alquiler.

2. Respetar la buena convivencia de la comunidad de vecinos.
3. Aceptar una vez a la semana como mínimo la visita del equipo de soporte.

El modelo está demostrado que es efectivo ya que estabiliza a la persona, disminuye el uso de los servicios de emergencia y reduce los costes. Esta modalidad es más económica que el modelo tradicional que se aplica en la actualidad en nuestra ciudad. El proceso que se aplica para atender a las personas que vive en la calle pasa a un albergue, del albergue a un alojamiento temporal y si todo evoluciona correctamente a una vivienda permanente. Pero es un proceso largo en el que el individuo en cualquier momento puede volver a la calle.

La Comisión Europea, desde el año 2011 ha promovido la implantación del Housing First en algunos países de la Unión Europea (Amsterdam, Copenhagen, Glasgow, Lisboa y Budapest) considera este modelo un "elemento clave de las estrategias integradas" para atender a las personas sin hogar.

En Barcelona para implantar este nuevo método el director d´Arrels, Ferran Busquest (2014) afirma:

> Per posar-lo en marxa caldrà canviar de xip perquè segurament hi ha recursos que ara fem servir, com els centres per dutxar-se, que no caldran perquè ja no hi haurà aquesta necessitat. Estem convençuts que és una solución que funciona i s' ha demostrat en altres països. S'ha de fer. (pág 5)

3ªParte: HIPÓTESIS Y OBJETIVOS

Explica el Jose,"jo no podria tornar a viure sol, de cap manera. Encara que m'ho pogués permetre . Aquí(viu amb un pis compartit) la convivència és formidable". Atset,C (2015)

9. HIPÓTESIS Y OBJETIVOS

La vivienda, es un medio imprescindible para desarrollar el proyecto de vida de cada persona, su pérdida implica mucho más que un solo hecho material.

HIPÓTESIS:

1. Las medidas institucionales actuales para afrontar la pérdida de vivienda son insuficientes en la legislación actual.

2. El Trabajador Social dispone de herramientas para dar respuesta a las situaciones de esta problemática.

OBJETIVOS:

- Analizar las repercusiones sociales de la pérdida de la vivienda para la persona.
- Identificar los colectivos más afectados por la pérdida de la vivienda.
- Conocer las diferentes iniciativas sobre la pérdida de la vivienda desde el Trabajo Social
- Valorar las intervenciones del Trabajador Social frente a la pérdida de la vivienda.
- Analizar las contrariedades que surgen en la legislación en el ámbito de la vivienda.
- Contrastar los datos bibliográficos con el discurso de profesionales del ámbito.

10. METODOLOGIA

Este trabajo de profundización teórica tiene como objetivo analizar las repercusiones sociales de la pérdida de la vivienda para el individuo a partir de la crisis del 2007. He querido ampliar y conocer las consecuencias del significado de perder la vivienda habitual. Y Además valorar las soluciones planteadas desde el Trabajo Social entrono a dicha problemática. Finalmente valorar la existencia de contrariedad que surge dentro de nuestro marco legal en lo referente al ámbito de la vivienda.

La investigación teórica ha estado fundamentada en la búsqueda y lectura de fuentes bibliográficas, artículos, documentos, revistas, monográficos y entrevistas a profesionales implicados en diferentes ámbitos de actuación relacionados con la problemática en el ámbito de la vivienda.

Para conseguir una mayor aproximación a la investigación, el enfoque metodológico escogido ha sido el cualitativo, ya que el objetivo principal es conocer a partir de las diferentes respuestas de los profesionales entrevistados sus opiniones y experiencias al respecto.

Se han realizado cuatro entrevistas a profesionales del ámbito, dos Trabajadoras Sociales que están ejerciendo su profesión en entidades donde se realiza atención, seguimiento en relación a las diferentes problemáticas derivadas de la pérdida de la vivienda. A una profesional técnica en banca y directora del Servei de Mediació del Habitatge de Cáritas de Barcelona (SMH). Y finalmente a un activista de la Plataforma Afectados por la Hipoteca (PAH).

Muy importante es contrastar las diferentes opiniones recogidas para enriquecer de la actual y real situación que padece nuestra sociedad en torno a la pérdida de la vivienda y las consecuencias que se derivan de la vivencia en un proceso de pérdida de la vivienda habitual.

Los profesionales entrevistados desarrollan su actividad profesional en diferentes servicios: dos enel Servicio de Mediació de l' Habitatge de Cáritas Diocesana de Barcelona (SMH), en la Fundació LLars Compartides, y en la Plataforma Afectados por la Hipoteca (PAH).

Las entrevistas se han realizado durante el mes de marzo del 2015 y en todos los casos en la entidad correspondiente.

La entrevista se ha estructurado en la formulación de preguntas partiendo de las categorías de los diferentes objetivos y sin olvidar unas preguntas de inicio para presentar al entrevistado y situarlo dentro del contexto profesional.

Estructura de la entrevista:

- Datos de control: datos personales y datos profesionales.
- Preguntas enfocadas a la categoría del primer objetivo: Analizar las repercusiones sociales, económicas, familiares, de salud, etc… de la pérdida de la vivienda para el individuo.
- Preguntas centradas en los colectivos más afectados por la pérdida de la vivienda.
- Preguntas dirigidas al conocimiento de las diferentes iniciativas para paliar la pérdida de la vivienda desde el Trabajo Social.

- Preguntas formuladas para valorar las consecuencias de las soluciones planteadas a la pérdida de la vivienda.
- Finalmente las preguntas que hacen referencia a las contrariedades que surgen en la legislación en torno a la temática del derecho a la vivienda digna.
- Otros datos no recogidos
- Cierre y agradecimiento.

Tabla nº 7: Definición de la muestra.

DEFICICIÓN DE LA MUESTRA

Nombre	Profesión/Cargo	Entidad	Años / Entidad
1.J. S.	Técnica en banca/Directora de SMH	SMH de Cáritas Diocesana de Barcelona	7 AÑOS
2.C.M.	Trabajadora Social/Trabajadora Social del SMH	SMH de Cáritas Diocesana de Barcelona	5 AÑOS
3.N. D.	Trabajadora Social/Trabajadora Social de "Llars Compartides"	Fundació "Llars Compartides"	1 AÑO
4.J. L.	Jubilado/Activista de PAH	Plataforma Afectados Hipoteca (PAH)	4 años

Fuente: Elaboración propia

Tabla nº 8: Tabla de categorías y preguntas de la entrevista.

TABLA DE CATEGORIAS Y PREGUNTAS

CATEGORÍA	PREGUNTAS
Cambios y Repercusiones de la pérdida de vivienda: sociales, familiares económicas, de salud, etc…	• ¿Qué cambios destacaría usted relacionados con la vivienda? • ¿Qué repercusiones y de qué tipo conlleva la pérdida de la vivienda?
Colectivos afectados	• ¿Qué colectivos están más afectados? ¿En qué aspectos? • ¿Qué características tienen estos colectivos? • ¿Cuáles son las necesidades de estos colectivos? • ¿Cuáles son las demandas de estos colectivos?
Respuestas de la institución	• ¿Cuál es la misión de la institución? ¿A qué necesidades dan respuesta desde la institución? Frente a la pérdida de la vivienda. • ¿Cuáles son sus funciones como Directora o Trabajadora Social? • ¿De qué manera desarrolla sus funciones? • ¿Cuál es en general la postura o respuesta de las personas ante esta situación?
Consecuencias **Problemas**	• ¿Cree que las políticas sociales referentes a la vivienda ofrecen soluciones adecuadas a las problemáticas actuales? ¿Por qué? • ¿Podría hacer una propuesta de mejora a nivel global? ¿Y desde el Trabajo Social?
Contrariedades	• ¿Cree que existen contrariedades en la legislación referente al ámbito de la vivienda? ¿Cuáles?

Fuente: Elaboración propia

11. RESULTADOS

Cada persona entrevistada ha contestado a todas las preguntas (ver documento resumen entrevistas en el anexo nº1). Se presenta la información organizada en función de las diferentes categorías y las aportaciones de cada entrevistada/o. Se podrán identificar los participantes por el número citado entre paréntesis detallado en la siguiente tabla:

Número	Nombre	Entidad
1	J.S.	Servei Mediació Habitatge (Cáritas)
2	C.M	Servei Mediació Habitatge (Cáritas)
3	N.D.	F."Llars Compartides"
4	J.L.	Plataforma Afectados Hipoteca(PAH)

Las primeras preguntas han sido a modo de presentación, explicando la razón por la cual profesionalmente se dedican al ámbito de la vivienda, cual ha sido su trayectoria en los últimos años.

Es circunstancial pero el contexto socioeconómico de la crisis del 2007 ha dejado grandes cambios de paradigma. Todas las personas entrevistadas, excepto una, N.D. (3) de Llars Compartides, se iniciaron en al ámbito de la vivienda alrededor del año 2009, para dar respuesta a la situación de pérdida de vivienda que afectada a muchas personas que habían accedido al mercado de compra o alquiler y con la pérdida de empleo, debido a la crisis se han visto abocadas a problemas de vivienda y buscan soluciones en estas entidades.

La persona (3) que lleva menos tiempo vinculada al ámbito de la vivienda, expone que ha sido la primera oferta de trabajo y ha sido en este ámbito. Por lo general todas ellas ha sido una cuestión casual por la que se han visto trabajando dentro del ámbito de la vivienda.

- **Cambios y repercusiones de la pérdida de vivienda: sociales, familiares económicas, de salud, etc…**

La primera categoría, en la que hemos focalizado las preguntas ha sido en los *cambios surgidos en la de vivienda*. La crisis sufrida ha mostrado que la Administración no tiene respuesta frente a la pérdida de la vivienda, existe un atraso en nuestro país sobre parque de viviendas sociales y en momentos de crisis después de especular con la vivienda, salta la alarma. Muchas personas se quedan sin

ingresos por perdida de trabajo y no pueden afrontar el pago de la vivienda (1). El problema se está trasladado a que el alquiler social lo hagan los bancos, ya que se han beneficiado con el boom inmobiliario. Aunque la respuesta es responsabilidad de la Administración, y no existe ya que no ha programado vivienda social, es su asignatura pendiente.

Otro cambio que comenta la directora de SMH (1) son las nuevas leyes que no resuelven la exclusión social y residencial, es decir no solucionan el problema de fondo, son parches sin ir al objetivo real del problema. Como resultado de estas leyes hoy existen personas que viven en un piso desde hace 4 años que no pagan ni un euro, con una deuda elevada, se crea una cultura de no pagar nada y este "modus vivendi" es muy peligroso. Además estas personas están sufriendo, un estado ansioso por la deuda contraída y con la incertidumbre de cómo acabar con ella, afectando directamente en otros problemas: familiares, económicos y de salud.

Exponen la alerta del gran aumento de desahucios, desde el 2007.También ocurre con los alquiles la subida de precios especulativa y la falta de trabajo generan un aumento galopante de desahucios(2).Los cambios que aporta la Trabajadora Social (T.S.) son las bajas pensiones dejando fuera del mercado inmobiliario a la gente mayor. La vulnerabilidad de este colectivo dificulta su acceso al alquiler. Y finalmente desde la acción comunitaria como es la PAH el gran cambio es el gran endeudamiento de las familias por la estafa de firmar hipotecas propiciadas desde la banca y el Estado no da respuesta a esta problemática.

Todas están de acuerdo en que la crisis del 2007 ha cambiado el paradigma, el derecho a una vivienda es metafórico y esta situación crea graves repercusiones a nivel social, problemas de salud mental con aumento de ansiedad, angustia, impotencia, tristeza con grandes depresiones e incluso suicidios. Muchos tienen vergüenza de pedir ayuda, ya que nunca se habían encontrado en estas circunstancias (la clase media es la primera vez que acude a pedir ayuda) y no quieren venir a pedir sino, la petición de un trabajo para poder sostener las cargas familiares y realizar su proyecto de vida. La pérdida de vivienda ha sesgado sus planes.

Respecto a **las repercusiones** que conlleva este cambio, todos los entrevistados coinciden en que son numerosas y abarcan diferentes ámbitos: desde el social, el familiar generando malas relaciones que desembocan en separaciones, reagrupamiento familiar forzoso se trasladan a vivir a casa de los padres y estos se ven obligados a financiar a sus hijos en el momento vital de disfrutar de la pensión.

Esta situación genera numerosas tensiones en la convivencia familiar (1).La Trabajadora Social de Cáritas (2) comenta que “perder la vivienda es el punto final” distingue la repercusión anterior “el pre-“a la pérdida, esa temporalidad significa un malvivir que esa persona ha pasado por angustias, ansiedad, con suma interminable de problemas, ya que esta situación aboca a otras anteriores como es, la más numerosa, la pérdida del trabajo. Incluso existen familias que “no comen para poder pagar la hipoteca que es el centro de su vida, son esclavos”. Las bajas pensiones y la soledad es otra causa importante y generalizada en el colectivo de gente mayor(3).Una solución es trasladarse a vivir a un piso compartido con numerosas personas, el precio es elevado y no dejan que se empadronen dificultando su seguridad en el derecho a recibir prestaciones. El individuo puede acabar siendo un sin techo y una persona así puede acabar excluida totalmente.

Desde el ejemplo de la PAH, (4) la repercusión de ser desahuciado es uno de los actos más violentos psicológicamente. Significa “la frontera entre vivir y no vivir” arrastrar una deuda de por vida deja una huella muy honda en el individuo.

Coinciden (1,2,4) en las repercusiones en el ámbito de la salud mental, la mayoría se encuentran en estados de angustia, ansiedad y depresión.Añadir también la automedicación que las propias personas realizan, para paliar el problema.El consumo de alcohol es un efecto para evidir estos problemas y su adicción conlleva otras repercusiones como la irresponsabilidad en el cuidado de los hijos.

Algunos (4) han llegado al suicidio, esta crisis inmobiliaria y financiera ha sido causa de un aumento. Muchas veces, al estar afectado por un problema de pérdida de vivienda, es necesario realizar mediación familiar con la pareja o familias para encauzar la situación hasta que todo vuelva al orden. Esta situación es tan grave que afecta ampliamente a la persona sufriendo un gran desgaste tanto físico como psíquico e incluso de soledad. (1,2)

- **Colectivos afectados por la pérdida de la vivienda.**

La segunda categoría está focalizada en los ***colectivos afectados en la pérdida de la vivienda***. Son las personas con problemas de pago de hipoteca o alquiler de vivienda, generalmente son con ingresos bajos, están en situación precaria (1,2,3,4). Otro colectivo es la gente de clase media con sobreendeudamiento por una hipoteca (1,2). Las características de este grupo de personas son autónomas que tenían su propio negocio y ahora han tenido que cerrar y no poseen ingresos o personas que han perdido el trabajo de “toda la vida”. El problema grave es la situación en la que se

encuentra el colectivo de “los ocupas” (1), familias que lo han perdido todo, no tienen respuesta al problema por parte de la Administración, ya que no se les puede ubicar en ninguna vivienda social y ellos deciden invadir un piso vacío, sin suministros, vulnerando la ley, etc. Generalmente son familias con hijos pequeños, es una situación de exclusión social y residencial. La necesidad es una solución por parte de la Administración y no tiene vivienda social, en cambio existen numerosos pisos vacíos. El colectivo demanda una respuesta a esta necesidad y al no obtener respuesta actúa, ocupando un piso vacío. Nos enfrentamos a un grave problema según J. S. de SMH (1).

Desde Caritas siempre se ha tenido en cuenta la vivienda, como base del desarrollo personal de todo individuo pero, aparece un nuevo usuario de clase media que nunca había accedido a los servicios sociales y ahora se ve afectado con la amenaza de perder la vivienda. Otro colectivo son las familias monomarentales, (2) estas madres con hijos pequeños a cargo no pueden mantener los gastos de la vivienda ya que sus empleos son precarios, con remuneraciones bajas y es muy difícil cubrir todas las necesidades básicas. Muchas de ellas tienen la custodia compartida pero la realidad es otra, ya que el marido ha huido del problema y las ha abandonado. De esta forma son ellas las que se enfrentan a los problemas reales del día a día, tirando adelante solas toda esta responsabilidad.

También está afectado el colectivo de gente mayor (3), el cobrar una pensión baja, que no permite el alquiler de un piso y está obligado a alquilar una habitación que sigue pagando un importe elevado con unas consecuencias de explotación e inseguridad. Su principal necesidad es un lugar digno para vivir de acorde a su precaria economía. La respuesta de su demanda la encuentra en la fundación “Llars Compartides”, compartiendo un hogar con tres personas más afines a su perfil, viviendo de forma autónoma, disfrutando de salud y compartiendo ratos de ocio con los mismos compañeros del piso y con la comunidad del barrio donde se encuentra ubicado el piso.

En cuanto a los afectados por el impago de las hipotecas, (4) el colectivo más afectado son los inmigrantes latinoamericanos, muchos de Ecuador que vinieron a nuestro país alrededor del año 2004 y se encontraron que el importe del alquiler de un piso era igual al importe de una hipoteca, pero su escaso conocimiento en las consecuencias que ello comporta fueron la causa de estar esclavizados al pago de la misma. Como dice J.L.: “entrabas en un banco y salías con una hipoteca, una estafa”. Sumando la pérdida de trabajo, que era la mayor fuente de sus ingresos, con las políticas

bancarias de captar más clientes para ofrecerles hipotecas con avales ha sido la causa de la pérdida de la vivienda que adquirieron. Además la caída del precio de esta no ha facilitado la solución al problema. Los efectos que trae consigo el tener una deuda que no puedes asumir son numerosos, como dice (4) J. L., activista de la PAH, "es un no vivir". La necesidad principal es quitarse la deuda, devolver la vivienda. Las personas lo que necesitan es apoyo para salir de esta situación de ahogo, el acompañamiento es otra de sus necesidades, ya que muchas veces no comprenden y no saben cómo dirigirse a la oficina bancaria para negociar y llegar a un acuerdo frente a su situación. Ya que en esta relación existe una diferencia de rango que emite un distanciamiento e incluso miedo a enfrentarse. Incluso, estas personas, se han visto amenazadas por los directores de las oficinas bancarias. Este colectivo se encuentra muy hundido en todos los sentidos.

Las necesidades que reclaman es una vivienda digna en condiciones que permita desarrollar su proyecto de vida (1). Su petición es una vivienda que puedan mantener y disfrutar a largo plazo, tener seguridad y no volver a pensar en cambiar. La vivienda digna para vivir y convivir con otras personas afines (3). Y para otros la principal necesidad es sacarse de encima "la losa de la deuda que no deja vivir" (4).

La mayor demanda es la petición de una solución por parte de la Administración. Un trabajo es otra de ellas, a nadie le gusta venir a pedir, según C.M. (2) todos piden "por favor un trabajo". Otra demanda es poder mantener la vivienda con sus ingresos bajos (3).Los afectados por las hipotecas, suplican vivir con dignidad, sin el estigma de ser moroso, formar parte de la sociedad (4).

- **Respuestas de la Institución.**

La misión de cada institución es diferente por desarrollar diferente actividad dentro del mismo ámbito de la vivienda y esta característica determina la clase de respuesta. En cuanto a Cáritas, intentar relativizar la exclusión residencial y solucionarla mediante la mediación e intervención. Otro objetivo es que nadie se quede sin hogar y siempre que sea posible mantener la vivienda habitual (1y2).

En la Fundación "Llars Compartides" la misión es gestionar el alquiler de pisos para que personas mayores tengan un envejecimiento digno y autónomo. Sus objetivos son tres: construir y mantener hogares compartidos adecuados a las personas mayores interesadas en este alternativa de vivienda permanente, favorecer la autonomía personal de este colectivo en un entorno compartido, posibilitando un envejecimiento digno y finalmente sensibilizar a los ciudadanos respeto a los problemas de la vejez en

nuestro entorno. Mientras que sean autónomos que puedan decidir sobre su vida, y después se los deriva a otro recurso (3).La PAH, su misión es cambiar la ley hipotecaria y evitar desahucios (4).

La tercera categoría son las respuestas que dan las diferentes instituciones donde realizan su vida profesional. Desde Cáritas la principal respuesta es intentar no perder la vivienda a través de acuerdos de forma particular de cada caso. Siempre intentar lograr que los afectados se queden en la misma vivienda (1,2). También identificar las necesidades de cada persona o familia para poder mantener y evitar la pérdida de la vivienda, informando de recursos y ayudas puntuales. (1, 2, 3,4)

Minimizar la vulnerabilidad de la gente mayor promoviendo autonomía y envejecimiento activo, proporcionar ayuda más adecuada a las personas que conviven en los pisos, divulgar a la sociedad sobre los aspectos de la fundación "LLars Compartides", fomentar la participación social (con voluntarios) y la creación de vínculos asociativos, e incidir en las disfunciones del mercado inmobiliario(3).

La PAH (4), da una respuesta de acogida que estos afectados necesitan, asesorándoles de la situación, realizando grupos de ayuda mutua para empoderar a estas personas a ser capaces de solucionar esta situación. Parar desahucios y recoger firmas para cambiar la ley hipotecaria de nuestro país junto la ley de la segunda oportunidad como la que se regula en países de la Unión Europea (4).

Las funciones de la directora del Servei de Mediació de l' Habitatge de Cáritas (1) es mediar con las entidades financieras a través de su interlocutor para solucionar el problema. La Trabajadora Social de Cáritas (2), identificar las necesidades de la familia a través de una primera entrevista y elaborar un primer diagnóstico de la situación para poder intervenir.

La Trabajadora Social de "Llars Compartides", (3) hacer las entrevistas a las posibles personas que vayan a compartir los pisos, selección de la persona que se le designa el piso, hacer la inclusión y el acompañamiento junto con voluntarios en el piso y su seguimiento, coordinar con la Fundación y los Servicios Sociales de quien nos vienen derivados los usuarios.

"Ser activista comporta muchas funciones: cada lunes estoy en la asamblea de nuevos afectados exponiendo todo lo que puede aportar la PAH para solucionar su problema de desahucio. Dar asesoramiento, escuchar y empoderar a estas personas que se encuentran totalmente hundidas y si es necesario acompañarlas a las entidades.

Además asistir a las concentraciones para parar desahucios" palabras literales de J.L. (4).

La forma de trabajar coincide (1,2,3) en el trabajo en equipo y red, contactando con los Servicios Sociales, con las diferentes Trabajadoras Sociales, informando de los diferentes circuitos disponibles de las ayudas públicas que muchas veces no se conocen. También se trabaja de forma individual, efectuando entrevistas y en grupo por ejemplo en la gestión de los gastos de la vivienda con los propios usuarios (3). La excepción es la PAH sus funciones son de forma asamblearia (4). Cada lunes se realiza asamblea de bienvenida, se explica todas las funciones de la plataforma, el proceso de la demanda de desahucio, la dación en pago, la subasta de la vivienda, la condonación de deuda. También se organizan grupos de ayuda mutua para compartir las diferentes situaciones.

"La respuesta o postura de las personas que acuden a nuestras entidades generalmente es de miedo, desconocimiento ante este situación, también hay personas que vienen muy derrotadas y desanimadas" (2). Otras vienen con esperanza de encontrar una solución, buscar asesoramiento. Una vez encaminado el problema empiezan a estar más serenos (1 y 2). Una vez tienen asignada plaza en un piso están contentos, a veces existen problemas de convivivencia, formas de ser diferentes, pero se resuelven. (3).En la PAH, llegan destrozados, "no pueden vivir con esta deuda" (4).

- **Soluciones y problemas categoría 4.**

Todos coinciden que las políticas sociales referentes a la vivienda no ofrecen soluciones adecuadas a las problemáticas actuales, muchas veces no hay ni siquiera respuesta de la Administración (1). Muchas de las que acuden al SMH de Cáritas terminan con una solución precaria, no hay vivienda social y la solución es compartir vivienda, o acogerse a pagar una habitación (2). Existen familias que están apuntadas en las listas de espera que son inacabables y siguen esperando y de mientras están reagrupados (3). Se van poniendo parches (1) se dan ayudas pero cuando solicitas ayuda ya no hay presupuesto y las propuestas que la soliciten para el año próximo año, pero claro, son ayudas que la gente necesita ahora y la necesidad es en ese momento (2), estas personas afectadas viven en la incertidumbre y no saben lo que pasará o donde estará el año que viene o quizás esté desahuciado (4). Esta es la respuesta que se está dando. Caritas suple muchas veces a la Administración y aquí nosotros solucionamos muchos problemas que son responsabilidad de la Administración (1y2).

Son insuficientes las respuestas e inadecuadas, existe un vacío para estas personas mayores, solas, con pensiones bajas, son autónomos capacitados para envejecer de forma activa (3).No hay soluciones la nueva ley de segunda oportunidad es enrevesada y no sirve para nuestro colectivo, ya que no cumple esos requisitos (4).Es cierto que se han elaborado nuevas leyes pero son muy complicadas de comprender y muy limitadas para acogerse, por eso no dan solución al problema (1, 2,4).

Las ayudas que existen son reducidas, muchos ciudadanos están apuntados a las bolsas de vivienda social pero nunca consiguen plaza, por eso nuestra fundación da respuesta con los pisos de alquiler compartidos (3).

Las propuestas de mejora a nivel global que exponen nuestros entrevistados son realmente interesantes. Abarcan desde elaborar nuevas leyes adecuadas al problema existente hoy, y no aprobar leyes limitadas en las que poca gente, que está en situación de perder la vivienda no puede cumplir los requisitos demandados. Otra realidad es la siguiente afirmación: "la Administración no ha hecho sus deberes, tendría que haber mediado con la banca para llegar a un acuerdo con todos estos pisos que han sido devueltos a las entidades financieras por los desahucios practicados. Hacer propuestas por ambas partes llegando a acuerdos, han pasado dos años y seguimos aumentando el problema" (1). Es necesario elaborar una ley de segunda oportunidad con viabilidad a nuestra realidad (1,4).También ofrecer alquiler social acorde con los ingresos de la persona (1,2,4). Todas estas medidas comportan asesorar y acompañar a las personas en esta situación tan estresante. Pensar en dar solución para obtener vivienda pública. Agilizar la asignación de la poca vivienda social que tenemos (2). Crear más Fundaciones cuya misión se dirija al alquiler compartido dedicando más recursos al colectivo de gente mayor con pocos recursos económicos y con poca red social (3). Otra propuesta es generar voluntad política para solucionar estos problemas "si los políticos quieren se puede arreglar" dice el activista de la PAH (4).

Desde el Trabajo Social, la mediación es una buena solución, se logra parar muchos desahucios, negociar rebajas de alquiler hablando con la propiedad (1,2). Como profesionales empoderar a los individuos, practicar la escucha activa y dedicar más servicios a la problemática de la vivienda, "esta es la base de las relaciones humanas y sociales, de seguridad y autoestima, de protección e inclusión social" (3).

- **Contrariedades.**

La respuesta a la existencia de contrariedades en la legislación referente al ámbito de la vivienda es afirmativa, de las cuatro personas entrevistadas coinciden plenamente en la afirmación, si. Además las políticas actuales siguen potenciando la venta, con una reforma de la LAU beneficiando al propietario, seguimos anclados en la propiedad (1). Además no se entiende, la gran cantidad de pisos vacios y gente desahuciada. Es un contrasentido (4). Estos pisos se podrían utilizar, llegando a acuerdos, esperemos que un día sea posible (3).

En definitiva, una solución a este grave problema de falta de vivienda pública podría ser plantear acuerdos entre Administración, banca y entidades del Tercer Sector Social.

12. DISCUSIÓN

El concepto de vivienda es más amplio que su definición de bien material. Desde el Trabajo social su significado engloba más aspectos como es el hogar, no obstante, el hogar es el lugar que nosotros construimos, a partir de nuestras necesidades vitales y es un signo de nuestra identidad. Refleja nuestras creencias, valores, formas de vida. Lugar de vivencias, donde aprendemos a relacionarnos generando vínculos afectivos, de arraigo. La vivienda es el núcleo de nuestra intimidad personal y familiar. Es un valor importante, clave de nuestro proyecto de vida.

Es cierto que el sistema de políticas de vivienda en España presenta dificultades para asegurar el derecho a la vivienda digna para el conjunto de su población. En la actualidad, este déficit está generando un aumento de la pérdida de la vivienda, traducido en el incremento de desahucios.

El derecho a la vivienda digna está reconocido en todas las constituciones europeas y demás legislaciones, pero en la realidad no está garantizado. Es necesario hacer una discusión y reflexión sobre las responsabilidades públicas y los incumplimientos referentes a este derecho.

Pero esta discusión ha saltado de forma alarmante en nuestra sociedad al contemplar la realidad del incremento de personas que pierden la vivienda cada día.

Todo comenzó durante la fase alcista, en que una parte numerosa de la población iba teniendo dificultades para acceder a una vivienda (de compra o de alquiler), es decir la oferta cada vez se hacía más inalcanzable a causa de la fuerte subida de precios y la diferencia con la disminuida y estancada subida de salarios. Es decir, cada vez se distanciaba más el valor creciente de la vivienda, con la disminución de los salarios.

Aparece el periodo de recesión y surge la alarma social de la grave situación en la pérdida de la vivienda y de encontrar una vivienda asequible equivalente a los ingresos con la finalidad de poderla mantener. La realidad es que desde la crisis del 2007 ha dado como resultado la imposibilidad de disponer de vivienda digna a un precio razonable para muchas personas.

Frente a esta situación social, debemos recurrir a los responsables públicos, que son ellos quien deben dar respuesta en la disponibilidad de vivienda y vivienda asequible como son los parques públicos de vivienda social. Pero resulta que nuestro país, anhela de insuficientes viviendas sociales y se encuentra muy lejos de la reserva que

tienen nuestros países vecinos. Esta es nuestra realidad, y ¿cómo podemos actuar y participar desde el Trabajo Social?

Este cambio de paradigma nos conduce a vivir con una nueva situación, donde cada día muchas personas pierden la vivienda causada por el impago de su alquiler o hipoteca sufriendo las afectaciones y consecuencias que conlleva el desahucio.

Esta actualidad nos plantea a los Trabajadores Sociales, tratar esta nueva situación que padecen muchas personas por no poder hacer frente al pago de la hipoteca o alquiler. Se ven inmersas en un proceso de cambio en el que se afrontan a diferentes y nuevas situaciones y roles al mismo tiempo que muchas veces termina con el desahucio de su vivienda.

El impacto de la crisis española en el mercado inmobiliario ha traído en la actualidad de la prensa, el gran aumento de desahucios convirtiendo esta situación en una importante situación de urgencia social.

Tanto es así, que se han pronunciado el Defensor del Pueblo y el Síndic de Greugues para elaborar una serie de recomendaciones para evitar los desahucios. La solución podría ser una legislación con medidas de prevención del sobreendeudamiento para permitir dialogar entre deudores y acreedores y poder llegar a un acuerdo.

Pero en la bibliografía consultada y la opinión contrastada de las entrevistas realizadas destacamos que padecer un desahucio no es un hecho puntual y aislado sino que procede de un declive económico con un fuerte desgaste humano y familiar, además de suponer la pérdida de un derecho básico. Los desahucios afectan negativamente a la sociedad ya que sus consecuencias son varias. A partir de él se desestabilizan muchas áreas de la persona.

Ante esta situación, recientemente el Colegio de Trabajadores Sociales de Catalunya ha redactado una nota de prensa (10 de marzo del 2015) comunicando su oposición a los desahucios y reclaman intervenir para evitarlos, garantizar la dignidad de la persona y el derecho a la vivienda. Además se suma al llamamiento de la sociedad para incrementar el parque de alquiler social en Catalunya.

Esta terrible situación de gran aumento de desahucios, trae consigo unas importantes consecuencias, aparte de perder la vivienda, estas personas continúan siendo deudoras de la parte del crédito que no ha saldado con la entrega de su vivienda. Es cierto que la contratación de créditos hipotecarios para adquirir una vivienda se rige por la autonomía de la voluntad de las dos partes y la libertad de pactos, no obstante

existe una desigualdad entre las dos partes. La entidad bancaria se puede adjudicar el inmueble por el 60% del valor de tasación, y si comparamos con la deuda que le queda pendiente a la persona afectada, a pesar de haber perdido la vivienda, es muy elevada.

Por eso la Plataforma de Afectados por la Hipoteca (PAH) realiza una acción de empoderamiento, recordando que antes está la dignidad de las personas y están recogiendo firmas para cambiar la ley hipotecaria, por la desigualdad entre las partes. También un grupo de jueces "Jueces para la democracia" se han manifestado contra las cláusulas abusivas bancarias, en concreto el juez José Mª Fernández Seijo ha llevado su caso al Tribunal Europeo logrando que se anulasen las clausulas bancarias abusivas.

El derecho a la vivienda digna es el soporte para el desarrollo de otros derechos sociales como la educación, la salud, la seguridad, la intimidad, etc.…Cierto es que su pérdida afecta en otros ámbitos como la salud, las relaciones familiares, conduce a la exclusión residencial y social. El Estado es el máximo encargado de tomar las medidas necesarias para prevenir la falta de vivienda, luchando contra la exclusión social de los grupos más vulnerables. Garantizar la seguridad de la tenencia para todos. Para conseguirlo es necesario intervenir legislando leyes adecuadas a la realidad del momento.

Este derecho está recogido desde la Declaración de los Derechos Humanos hasta la Constitución Española y en l'Estatut de Catalunya. Pero la realidad no es así. Nuestro país no ha realizado una política de previsión de viviendas sociales, sino que su enfoque se ha dirigido a promocionar la propiedad de la vivienda. En momentos de euforia económica, los pisos se vendían con grandes facilidades de crédito proporcionados por la banca y el crecimiento del empleo avalaba el cumplimiento de sus cuotas de préstamo. Pero la crisis irrumpió y frenó de golpe la actividad económica, en la que se habían sumado cantidad de personas, amparadas con su sueldo e ilusionados con la idea de ser propietarios. La primera causa fue la pérdida de trabajo y esta trajo consigo la suma de consecuencias como el *desahucio***.**

A partir del 2007, el número de desahucios comienza a crecer de forma abismal, convirtiéndose en un "conflicto social". El impacto del problema fue captado por entidades del Tercer Sector Social los cuales se vieron con la necesidad de crear nuevos servicios para dar respuesta al problema. Fue el momento del nacimiento de la Plataforma de Afectados por la Hipoteca (PAH) y del Servei de Mediació de l'Habitatge de Cáritas Diocesana de Barcelona.

La pérdida de la vivienda deja huella a diversos colectivos, con la novedad de sumarse por primera vez la clase media que nunca había acudido a los Servicios Sociales para pedir ayuda. Muchas personas autónomas con negocio propio disminuyen su actividad económica, con la fatalidad de haber contraído una hipoteca en tiempos de bonanza y ahora no pueden asumir la responsabilidad económica contraída con las entidades bancarias.

Otros colectivos afectados más numerosos son los inmigrantes latinos, que inmigraron a nuestro país trabajando en la construcción y fueron imbuidos en la compra de una propiedad, con las facilidades que proporcionaban nuestros bancos. Decisión que le esclavizo su porvenir con numerosas deudas. Pero también afectó a otros colectivos más vulnerables como son las familias monomarentales y monoparentales, que soportan en la soledad la responsabilidad del sustento de sus hijos en soledad, si además se suman las problemáticas de la amenaza de perder la vivienda, su inestabilidad aumenta a pasos agigantados. Igual ocurre con las familias con menores a cargo, muchas de ellas son las que hoy se han lanzado a ocupar pisos vacios, con toda impunidad frente a la ley. Los resultados de las entrevistas, lo alertan, este es un grave problema dejar familias con menores ocupando pisos sin ningún suministro, es decir conviviendo en una vivienda de forma indigna y arriesgando a asumir graves consecuencias: vivir sin pagar una vivienda genera malas costumbres, además de arrastrar la carga de deuda pendiente suma una gran angustia en el vivir de estas personas. En el marco conceptual, se nombra a las personas mayores. Este colectivo también se ve afectado con la falta de respuesta por parte de la Administración, la carencia de recursos apropiados a sus necesidades vitales: vejez activa, bajos recursos, esperanza de vida, existe un vacío en las respuestas, que gracias a Fundaciones privadas como “Llars Compartides” acogen a esta numerosa población. En cambio sorprende la escasa documentación encontrada con las personas con diversidad funcional que solo relacionan los problemas de vivienda a la capacidad de superar la dificultad de las barreras arquitectónicas. Otro colectivo son las mujeres supervivientes de la violencia de género, es cierto que existen medidas legislativas que las protegen durante un periodo de tiempo contra el desahucio, pero no tienen cobertura para resolver ellas de forma individual la reestructuración o cancelación de la deuda con el banco, debido a los impedimentos o falta de colaboración de su antigua pareja con la que comparten la hipoteca. Este conflicto conduce a la pérdida de la misma.

La situación “sin hogar” lleva consigo múltiples consecuencias dejando una señal impregnada en la vida de estas personas. Genera exclusión social, al no poder

acceder a una vivienda digna sin ayuda de servicios o entidades sociales por razones económicas o personales.

Existe una relación entre las condiciones de vivienda y las afectaciones en la salud, la OMS, aprueba la veracidad de la conjunción de condiciones económicas, sociales y emocionales que repercuten negativamente en la salud y pueden dificultar cubrir las necesidades básicas. Las Trabajadoras Sociales entrevistadas comentan “hoy hay personas que no comen por ser esclavas de su vivienda”. La mayoría de enfermedades son relacionadas con la salud mental, con diagnósticos de ansiedad, depresión, consumo de alcohol con la finalidad de evadir la situación e incluso el suicidio.

También los problemas colaterales que surgen de la búsqueda de la respuesta se crean en un ambiente de situaciones multiproblemáticas, en las que desde el Trabajo Social es necesario intervenir con mediación familiar. En las familias con niños, estos sufren bajo rendimiento escolar, consecuencia de vivir en una situación inestable y de inseguridad.

Además hay que añadir la pobreza energética que incluso está en nuestra actualidad perdiendo vidas, vidas que se van en el silencio. Ante esta situación, los Bomberos de Barcelona junto con la PAH han emitido un video para aflorar a la sociedad el silencio de estas vidas que son causadas por la pobreza de vivir en una vivienda indigna.

Frente a esta situación, que vivimos en nuestra actualidad, con el gran aumento de desahucios hemos intentado buscar las respuestas que existen a la pérdida de la vivienda. La gran sorpresa es que las ayudas que ofrecen las instituciones públicas son las grandes desconocidas. Pero las ayudas son generalmente económicas o inscribirse en registros para la adjudicación de vivienda de alquiler social, donde la demanda es infinita y las plazas escasas. Recogiendo los datos de las entrevistas, las respuestas institucionales no son reales a la situación actual, ya que presentan una serie de requisitos a cumplir que las personas afectadas están exentas de cumplir. Por eso, las respuestas que han dado las instituciones del Tercer Sector Social, conocedoras de la situación real por palpar de cerca los cambios sociales se han enfocado a la demanda principal, ofrecer acompañamiento y empoderamiento frente al desconocimiento de la repercusión de la pérdida de la vivienda y la mediación, para abordar la desigualdad ante la situación de la persona frente al propietario o entidad bancaria.

Por parte de las personas afectadas su petición se basa en la ayuda a encontrar un trabajo, es el soporte más valorado, ya que les aporta autonomía y dignidad personal, el hecho de estar activo, permite obtener un sueldo para afrontar los gastos derivados de la vivienda y las necesidades básicas.

Existe un inconformismo social frente a esta situación, es necesario incidir en el desarrollo de políticas que promuevan el alquiler social. Desde la Taula del Tercer Sector Social de Catalunya se trabaja por mejorar y aumentar la gestión del parque público de viviendas de Catalunya, sería una buena respuesta.

Recientemente se ha presentado (10 de marzo del 2015) el nuevo Decreto Ley de medidas extraordinarias y urgentes para proteger a las familias en situación de vulnerabilidad residencial. Después de detectar la cantidad de pisos vacios en propiedad de las entidades bancarias, con estado de mala conservación que impiden su uso. La Generalitat sugiere ampliar el parque público de viviendas de alquiler social antes de que fondos de inversión los compren a precios reducidos, los pueda adquirir la Administración al mismo precio. Estas viviendas se destinaran al alquiler social para familias que hayan sufrido una ejecución hipotecaria o una dación en pago, con importes adecuados a su situación.

Pero, una iniciativa que ha surgido de este conflicto social, es la Plataforma de Afectados por la Hipotecas (PAH), su incidencia en la sociedad ha logrado dar eco de esta situación, con la finalidad de evitar desahucios, cambiar la ley hipotecaria y presentar una ley de segunda oportunidad adecuada a la situación real de las personas que padecen este trauma, perder la casa y seguir con la deuda bancaria. La acción de acogida y empoderamiento para no perder la dignidad en estas personas es objetivo crucial de esta plataforma. A través de reuniones asamblearias cada semana, además de formar grupos de autoayuda para encauzar la situación es la base de esta organización. Su fuerte corporativismo junto con su buena organización ha obtenido resultados abrumadores en evitar numerosos desahucios.

En toda esta realidad, el Trabajo Social tiene mucho que aportar. La difícil situación de las problemáticas derivadas de la pérdida de vivienda siguen en aumento, según datos del Consejo General de Poder Judicial en el año 2012 aumentaron las ejecuciones hipotecarias un 17,7% más que en el 2011. Las cifran nos evidencian de un conflicto social en auge. En nuestro país la praxis del Trabajo Social se ha vinculado de forma excesiva a la burocratización, con extenso protocolo y acciones automatizadas, olvidando los aspectos esenciales del Trabajo Social. Su esencia de escucha activa, el reconocimiento del ser humano fundamentado en su dignidad, la

visita domiciliaria que enriquece nuestra profesión, se han quedado relegadas a la universalización de ayudas y recursos sociales representando un gran avance en la justicia social. Pero, esta práctica asistencial ha impedido que las diferencias de oportunidades afecten a determinados colectivos impidiendo que todos se beneficien de las mismas ayudas.

Frente a esta situación, el Trabajo Social necesita reinventarse e innovar nuevas herramientas sin olvidar optimizar los recursos económicos además de sumar la participación plena de los profesionales para elaborar e incidir en políticas sociales que aporten una visión real de las personas frente a esta situación de pérdida de vivienda.

Ante este escenario dramático como es la pérdida del hogar, palpamos como esta situación ha cogido por sorpresa a los sistemas de protección, principalmente a la Administración, mientras que entidades del Tercer Sector han tenido que reinventarse para buscar soluciones que den respuesta a esta emergencia social, "la pérdida de vivienda".

No debemos de olvidar que el Trabajo Social siempre ha abordado el ámbito de la vivienda, pero últimamente, después de la crisis del 2007 y el estallido de la burbuja inmobiliaria, se ha producido una alarma social por el aumento "in crescendo" de casos de familias en riesgo de pérdida de la vivienda habitual por no poder asumir el pago de la misma.

Los Trabajadores Sociales, profesionales próximos a la realidad social del momento son de los primeros en detectar la necesidad y la demanda frente al problema real. Y es a través de allí donde se puede valorar y diagnosticar la situación social del momento como es el desahucio. Frente a esta situación se ha pronunciado el Consejo General del Trabajo Social con la elaboración de una serie de documentos como herramienta para la actuación del profesional en procesos exclusivos de pérdida de vivienda en el que incluye: indicadores de intervención en este proceso, proyecto de acompañamientos social, muy importante y necesario como hemos citado en las consecuencias que repercute esta problemática ya que rebota en todos los ámbitos personales y de su entorno(familia, trabajo, escuela, relaciones sociales, etc…), un modelo de informe social con todos los ítems necesarios, análisis de documentos y un modelo de consentimiento.

Pero el objeto de la intervención social del Trabajador Social abarca en toda su amplitud lo que representa la vivienda no solo un derecho y un bien sino el concepto

de hogar donde se inician las relaciones sociales que conducen al individuo a su desarrollo. El profesional interviene en todos estos puntos.

Sin embargo debemos resaltar la función preventiva para evitar la pérdida de la vivienda, ya que esta implica muchos efectos irreversibles. Es importante desarrollar una labor de detección así se podrán evitar muchos efectos perniciosos.

Los Trabajadores Sociales tenemos una nueva oportunidad para innovar a través de una intervención social integral con estas familias "un informe social especifico y una escala de valoración de exclusión social para apoyar la valoración del diagnóstico y realizar un proyecto de acompañamiento social" como dice la Presidenta del Consejo General del Trabajo Social A.I. Lima (2013).

A través de las entrevistas realizadas, tenemos testimonios de los buenos resultados de la mediación en vivienda, desde el Servei de Mediació de Cáritas Diocesana de Barcelona, sus magníficos resultados avalan una buena y profesional intervención, soy testigo presencial de esta afirmación por desarrollar mis prácticas en este servicio. También la iniciativa de la Fundación Llars Compartides da respuesta al vacio que existe para este colectivo de gente mayor sin acceso a una vivienda. Con este proyecto comparten la vivienda de forma conjunta, igual que una unidad familiar. Otra iniciativa es la relación intergeneracional que se presenta con el Programa "Viure i Conviure" de la Fundació Catalunya - La Pedrera. Este programa está enfocado para personas jubiladas alquilan una habitación de su casa a un joven universitario para combatir la soledad y aportar un aumento en sus rentas bajas.

El conocimiento de nuevas respuestas como es a través del Trabajo Social Grupal a la dificultad de acceso a la vivienda, la creación de este nuevo proyecto es interesante, *"¿Compartimos piso?"* llevada a cabo por iniciativa propia de un grupo de trabajadoras sociales. A través de grupos de autoayuda practicando el empoderamiento y la cooperación entre sus participantes han llegado a lograr formar pequeñas comunidades de individuos para compartir un piso que alquilan y mantienen ellos con la supervisión de un trabajador social.

Un nuevo modelo que está a punto de implantarse en nuestra ciudad es el Housing First, innovadora forma de atender a las personas sin techo a través de ofrecer una vivienda digna, permanente, individual y adecuada a las necesidades de la persona con el soporte de un equipo exterior formado algunas de ellas han vivido en la calles. Este soporte implica tres condiciones: aportar el 30% de sus ingresos para el alquiler, respetar la convivencia de la comunidad y aceptar la visita del soporte técnico. El

modelo es efectivo además disminuye el uso de emergencias y reduce costes. Próximamente Arrels lo quiere implantar en nuestra ciudad.

Para concluir, me gustaría aportar la oportunidad que nuestra profesión se le presenta precisamente en los momentos de crisis donde la actividad del Trabajo Social es más reconocida y apreciada al poder desarrollar estrategias para empoderar a las personas desde su dignidad para que encuentren alternativas y nuevos proyectos con la posibilidad del cambio que es la meta de nuestra agradecida profesión.

4ªParte: CONCLUSIONES

Francisca assegura: **"Compartir casa amb algú quan et fas gran pot aportar molts avantatges. Trenques amb la soledat, els problemes econòmics disminueixen i, al final, trobes una estabilitat en la convivència i no envelleixes sol".**

Atset,C (2015)

13. CONCLUSIONES

Para concluir con este trabajo, considero importante corroborar la hipótesis inicial y los objetivos que se han presentado en el inicio de la profundización teórica.

OBJETIVOS

- **Analizar las repercusiones sociales de la pérdida de la vivienda para la persona.**

  Durante todo el proceso de elaboración del trabajo, se han expuesto las diferentes repercusiones sociales en torno a la pérdida de la vivienda. Nuestro país ha sufrido una confluencia de causas, el estallido de la burbuja inmobiliaria con la recesión económica, una legislación que no ha controlado el sobreendeudamiento de las personas, con la aparición de un problema social asociado a las dificultades de pago de la vivienda de uso habitual. Es decir, la pérdida de la vivienda es el eslabón que unido a la pérdida de trabajo conduce directamente a la exclusión social.

  El desahucio es la principal consecuencia que desencadena con una multitud de repercusiones. Sufrir un desahucio es un acto de los más violentos psicológicamente, pues irrumpe en el proyecto de vida de la persona afectando a múltiples ámbitos.

  Se asocian a problemas de salud mental grave (incluso el suicidio), económica (sobreendeudamiento), familiares (separaciones y divorcios) con los hijos (fracaso escolar).

  Muchas veces se acude al reagrupamiento familiar forzoso, generalmente en casa de los padres, y estos se ven obligados a acogerlos y financiar a sus hijos en el momento vital de disfrutar de la jubilación.

  El conjunto de estas repercusiones es tan grave que las personas sufren un gran desgaste tanto físico como psíquico. Afectando a la dignidad personal. Esta situación implica contacto con los Servicios Sociales.

  Existe una desigualdad entre deudor y acreedor, al buscar una solución con la entidad bancaria.

También otra repercusión es el no poder acceder a la vivienda por la insuficiencia económica, las personas mayores pudiendo acabar convirtiéndose en un individuo "sin techo" y acabar totalmente excluido.

- **Identificar los colectivos más afectados por la pérdida de la vivienda.**

La novedad, es que esta situación de pérdida de vivienda, afecta por primera vez en nuestra historia a la clase media.

Las personas inmigrantes fueron seducidos por ser propietarios al firmar un préstamo hipotecario con las entidades bancarias

Las familias monomarentales y monoparentales, la responsabilidad de sustentar la unidad familiar recae en un solo individuo. La precariedad de contratos laborales es la principal causa de afrontar los gastos de la vivienda. Y esta situación deriva muchas veces en desahucios de la vivienda habitual.

Otro colectivo afectado, son las mujeres que sufren violencia de género, existen medidas legislativas que las protegen durante un periodo de tiempo del desahucio, pero no tienen cobertura para resolver la reestructuración o cancelación de la deuda con la entidad bancaria de forma individual.

Finalmente, encontramos que existe un vació por parte de la Administración para dar respuesta a las personas mayores con escasos ingresos económicos. Este colectivo encuentra respuestas en Fundaciones privadas.

- **Conocer las diferentes iniciativas sobre la pérdida de la vivienda desde el Trabajo Social en la actualidad.**

El Trabajador Social detecta las necesidades y demandas en la realidad social del momento. Frente a esta situación provocada por el creciente número de desahucios, el profesional debe reinventarse para conseguir el cambio. Su objeto de intervención es muy amplio para asumir no solo el derecho a una vivienda digna sino lo que representa el concepto de hogar para las personas.

La función preventiva es una de las más importantes para evitar la pérdida de vivienda, ya que esta implica muchas consecuencias irreversibles.

A través de una intervención integral en las personas, desarrollando nuevas estrategias para empoderar y orientar a encontrar nuevas alternativas que posibiliten el cambio de la situación.

La *mediación* en la vivienda logra prevenir muchos desahucios, consigue negociar nuevas condiciones en los contratos de alquiler evitando el cambio de la vivienda habitual.

La creación de *nuevos programas de iniciativa intergeneracional* soluciona la necesidad de soledad y bajos ingresos. Aportando alojamiento a un precio razonable.

Una novedad para implantar en nuestro país es *el Housing First,* consiste en ofrecer una vivienda digna, permanente, individual y adecuada a las necesidades de la persona sin techo.

Una respuesta pionera de *trabajo social grupal* a la dificultad de acceso a la vivienda, es el nuevo proyecto "¿Compartimos piso?". Consiste en crear un grupo socioeducativo para la formación de unidades de convivencia.

- **Valorar las intervenciones del Trabajador Social frente a la pérdida de la vivienda.**

La intervención preventiva es muy eficaz por suprimir las consecuencias que están latentes en la pérdida de la vivienda.

La mediación es una buena solución. A través de ella se evitan numerosos desahucios. Protege a las personas a permanecer en la vivienda habitual sin las consecuencias que comporta el cambio de la misma, tanto económicas como de reubicación que afectan de forma importante en el individuo.

Los programas de iniciativa intergeneracional benefician ambos colectivos ya que entre ellos se dan respuesta de forma conjunta a las necesidades de cada uno.

Referente al colectivo de personas "sin techo", el Housing First aporta una oportunidad de integración social a un colectivo vulnerable y excluido. A partir de él se inicia la integración en la sociedad.

La creación de grupos socioeducativos es una innovadora herramienta para lograr nuevas unidades de convivencia y dar respuesta a muchas personas que por sus características y dificultades económicas no pueden acceder a la vivienda.

- **Analizar las contrariedades que surgen en la legislación en el ámbito de la vivienda.**

  Existe un marco jurídico amplio en políticas de vivienda que definen el derecho a una vivienda digna. Pero este derecho no está garantizado en nuestro país, porque la ley no obliga y no existen instrumentos de reclamación para hacer efectivo este derecho vía judicial.

  Para garantizar la seguridad de la tenencia de vivienda para todos, es necesario intervenir legislando leyes adecuadas a la realidad del momento y no ofrecer soluciones inadecuadas o escasas a las peticiones actuales, en las que el afectado le es imposible cumplir en la actualidad.

  La responsabilidad de dar respuesta a la disponibilidad de vivienda y vivienda asequible por parte de las entidades públicas a través de los parques de vivienda social, escasos en nuestro país, resulta inexplicable con la existencia de numerosos pisos vacios existentes hoy y el elevado número de desahucios que se producen en nuestro país.

  Son las entidades del Tercer Sector Social las primeras en detectar la necesidad por su acercamiento a la realidad y la rapidez en crear soluciones acordes a la demanda del momento de forma real.

  Otra contrariedad, es la poca existencia de soluciones planteadas por el estado referente a la vivienda digna, cuando este derecho es el soporte para el desarrollo de otros derechos sociales. Además su pérdida afecta en otros ámbitos que conducen a la exclusión residencial y social.

  Nuestro país ha vivido momentos de euforia económica y no se han aprovechado para realizar una política de previsión de vivienda social, al contrario se ha incentivado la propiedad de la vivienda. La ley de arrendamientos urbanos en la actualidad favorece a la propiedad más que al inquilino.

- **Contrastar los datos bibliográficos con el discurso de profesionales del ámbito.**

  Existe un marco legal amplio referente a los derechos a una vivienda digna pero no está garantizado.

  Los profesionales presentan nuevas medidas para acercarse a la realidad actual de este conflicto social que son los desahucios. Fomentar la legislación de leyes

adecuadas al problema real para que las personas implicadas puedan cumplir. Mediar entre las entidades públicas y privadas para llegar a un consenso sobre la gran cantidad de pisos vacios existentes hoy y el gran número de familias que pierden la vivienda.

El nuevo decreto ley es una gran noticia para comenzar a solucionar y evitar que familias pierdan la vivienda y sufran todas las consecuencias.

Estamos en un momento donde se ha presentado la oportunidad en nuestro país para crear un parque público de vivienda social. Ahora es necesario llegar a un consenso para gestionarlo. Es evidente que con voluntad política y apostando con fórmulas público-privadas el alquiler social sea una realidad.

Las Instituciones deben ser capaces de llegar a acuerdos con entidades del Tercer Sector a través de convenios para poder mantener políticas a favor del desarrollo de la protección social.

En relación a las hipótesis que habíamos planteado, “Las medidas institucionales actuales para afrontar la pérdida de vivienda son insuficientes en la legislación actual”, realmente son insuficientes por no dar respuesta a la demanda en cuanto a cantidad y calidad de las necesidades actuales. El marco legislativo ampara el derecho y en la realidad no está garantizado.

Y la segunda hipótesis sobre “El Trabajador Social dispone de herramientas para dar respuesta a las situaciones de esta problemática”, es cierta, pues su intervención, preventiva y novedosa de respuestas acompaña con nuevas soluciones a las personas que se encuentran en riesgo de perder la vivienda. Apostando por herramientas de cambio como son la mediación, la convivencia intergeneracional, la creación de nuevas unidades de convivencia, el Housing First evitan muchos problemas de vivienda.

Finalmente, me gustaría pensar que este trabajo pueda servir para conocer con más profundidad el significado de la necesidad de la vivienda para todas las personas, descubrir que el hogar es un importante lugar, donde desarrollamos nuestro proyecto de vida y conocer todas las nuevas acciones que el Trabajador Social puede orientar hacia el cambio para evitar este doloroso proceso.

Post-scriptum

A continuación a modo de despedida os presento una historia real de un testimonio, presentado por el autor Albert Figueras (2015) de su obra "70 vegades 7 de Cáritas ", para conmemorar el 70 aniversario de Cáritas.

Em signaràs aquest paper, oi?

La Consol era una dona especial; tenia seixanta anys, vivia sola, estava divorciada i va morir fa poc. Quan la vaig conèixer, era una persona essencialment desesperada, però de seguida em vaig adonar que era extremadament culta; poc després vaig saber que era escriptora.

Fins que les coses van donar un tomb sobtat, la Consol tenia una vida organitzada i resolta; vivia sola en un pis de lloguer que pagava sense problemes i al compte corrent hi tenia un bon coixí de seixanta mil euros. Un matí, abans d' anar al mercat, va passar per l' oficina bancària per treure uns quants euros i el director, amb qui havia parlat unes quantes vegades, va fer-la passar al seu despatx. Les seves paraules la van agafar totalment per sorpresa: tenia els comptes embargats; no li podien donar ni un sol euro.

A poc a poc, va anar descobrint la causa. Resulta que hi ha feia uns quants anys, qui havia estat la seva parella, un emprenedor inquiet, va voler muntar un negoci i li va demanar que signés un paper per avalar-lo. Van passar els mesos i la relació entre tots dos va acabar de mala manera, fins el punt que no hi mantenia ningun contacte. El director de l' agencia bancària la va ajudar a seguir pistes i, tot estirant el fil, va assabentar-se que aquesta persona havia tingut problemes amb el negoci, ho havia perdut tot, i, de retruc, per aquell paper signat en un mal moment en què la Consol es comprometia a avalar-lo, s' havia quedat en números vermells.

Es molt dur quedar-se sense res de cop; per primera vegada a la seva vida, no podia pagar el lloguer, els estalvis en que comptava se li havien esfumat. La Consol es va desesperar i va iniciar una espiral sense aturador que la va portar a una depressió greu. Va haver de deixar el pis, encara que per sort, va ser a temps de deixar els seus mobles de tota la vida en un guardamobles, gràcies a unes gestions de l'Ajuntament; se'n va anar a viure a una pensió i, com que no es veia capaç de trobar sortida a la situació, algú conegut la va dirigir a Càritas.

En aquell moment la Fundació Privada Foment de l' Habitatge Social començava a impulsar la seva activitat; es una entitat promoguda per Càritas i creada el 1990 que te pisos de lloguer social, i li vam poder adjudicar un d' aquest pisos. De tota manera, seguia molt abatuda per tot aquell afer i, per acabar-ho d' adobar, pocs mesos després li van diagnosticar un càncer d' una virulència terrible, que se la va endur en poc temps.

No he estat capaç de seure i escriure aquest testimoni fins avui, quan fa un mes de la seva mort. La historia de la Consol em va impactar molt, tant pel dramatisme del final com per la manera d' arribar a aquest extrem, i el perfil de la Consol, un tipus de persona completament diferent del perfil habitual que atenem a Càritas. La majoria de les persones que vénen són famílies amb nens petits, famílies monoparentals o immigrants que no poden trobar feina o que l' han perduda. Potser la Consol és el símbol dels canvis que pateix la societat com a conseqüència de la terrible crisi econòmica i social que estem vivint des del 2008.

Figueras, A. (2015 *)"70 vegades 7 de Càritas"*.

14. BIBLIOGRAFIA

- Arredondo, R. Palmas, M. (2013*)* Aproximación a la realidad de los desahucios, perfil y características de las familias en proceso de desahucios en la ciudad de Málaga. *Alternativas*, 20, pp.113-140. Recuperado el 6 de marzo del 2015.http://publicaciones.ua.es/filespubli/pdf/19899971RD27174188.pdf

- Bermudez., Trilla,C.(2014).Un parc d'habitatges de lloguer social. Una assignatura pendent a Catalunya. Barcelona: *Taula d'entitats del Tercer Sector Social de Catalunya.*pp1-16 Recuperado el 12 de febrero del 2015 http://www.tercersector.cat/sites/www.tercersector.cat/files/dossier_un_parc_dhabitatges_de_lloguer_social_una_assignatura_pendent_a_catalunya_0.pdf

- Boadas, B., y Sánchez, P. (2013) La Visita Domiciliaria. *Comunicación Revista Trabajo Social.* Presentada en el XII Congreso Estatal del Trabajo Social. Noviembre 2013 Marbella.

- Cano, G. Etxezarreta, A. (2014) La crisis de los desahucios en España: Respuestas institucionales y ciudadanas. *Revista de Economía Crítica* nº 17pp 44-57. Recuperado el 15 de marzo del 2015 http://revistaeconomiacritica.org/sites/default/files/revistas/n17/03_Cano-Etxezarreta_Crisis-de-los-deshaucios.pdf

- Cáritas Diocesana de Barcelona (2007). L'habitatge un factor d'exclusió social. Barcelona: Càritas Diocesana de Barcelona. Disponible a: http://www.caritasbcn.org/sites/default/files/Infrome_caritas.pdf

- Càritas Diocesana de Barcelona (2013).Llar, habitatge i salut. *Col.lecció Informes* nº 2 p p 7-165. Recuperado el 18 de marzo del 2015 http://www.caritasbcn.org/sites/default/files/INFORME_llar%20habitatge%20salut%20web.pdf

- Colau, A., Alemany, A.(2013*)* 2007-2013:Retrospectiva sobre desahucios y ejecuciones hipotecarias en España, Estadísticas oficiales e indicadores. Recuperado el 25 de febrero del 2015 http://afectadosporlahipoteca.com/wpcontent/uploads/2013/02/RETROSPECTIVA-SOBRE-DESAHUCIOS-Y-EJECUCIONES-HIPOTECARIAS-EN-ESPA%C3%91A-COLAUALEMANY1.pdf

- Colau, A., Alemany,A.(2013)Vidas hipotecadas. De la burbuja inmobiliaria al derecho a la vivienda.pp1-237. Recuperado el 11 de marzo del 2015.http://afectadosporlahipoteca.com/wp-content/uploads/2013/01/vidas-hipotecadas.pdf

- Cortés. (1995) Pensar la vivienda. Talasa Ediciones.

- Creu Roja a Catalunya(2013) Habitatge i col.lectius vulnerables.*5º Estudi Observatori de Vulnerabilitat*.Recuperado el 19 de febrero del 2015.http://www.creuroja.org/AP/cm/3812P199L1/Presentacio-del-5e-estudi-de-l-Observatori-de-Vulnerabilitat--Habitatge-i-col-lectius-vulnerables-.aspx

- Defensor del Pueblo (2013) Estudio sobre: Crisis económica e insolvencia personal: actuaciones y propuestas del Defensor del pueblo.pp1-34.Recuperado el 25 de febrero del 2015.https://www.defensordelpueblo.es/es/Documentacion/Publicaciones/monografico/Documentacion/Crisis_economica_e_insolvencia_personal.pdf

- Estudio FOESSA(2013) La vivienda en España en el siglo XXI.Diagnóstico del modelo residencial y propuestas para otra política de vivienda.*Colección de Estudios* nº 36 Recuperado el 7 de marzo del 2015http://www.caritas.es/publicaciones_compra.aspx?Id=4602&Idioma=1&Diocesis=1

- Figueras, A.(2015) “70 vegades 7 de Càritas”. Plataforma Editorial.

- Gallardo, G.Sánchez,A.,Gutiérrez,E.(2008). Trabajo social y vivienda. *Trabajo Social Hoy.* Revista Monográfico Segundo Semestre 2008.pp1-225 Recuperado el 2 de febrero del 2015 file:///C:/Users/sitlocal/Downloads/MonograficoII-2008.pdf

- García. (2012)Vivienda Social en España.Universidad Politécnica de Catalunya. Centre de Politica de Sòl i Valoracions.pp1-15.http://upcommons.upc.edu/eprints/bitstream/2117/18208/1/report2_LENIMAR_VIVIENDA%20SOCIAL%20EN%20ESPA%C3%91A.pdf

- González (2003) La visita domiciliaria, una oportunidad para el conocimiento de la dinámica relacional de familia. Servicios Sociales y Política Social. Nº61 pp.63-86. Recuperado el 4 de marzo del 2015. http://www.ts.ucr.ac.cr/meridianos.htm

- Human Rights Watch (2014) Sueños rotos. El impacto de la crisis española de la vivienda en los grupos vulnerables.pp1-94.Recuperado el 7 de marzo del 2015.http://www.solidarios.org.es/wp-content/uploads/suenos-rotos-impacto-de-la-crisisen-vivienda.pdf

- Housing Frist: primer habitatge (2014) *Arrela't n*º 5 pp1-8. Recuperado el 12 de marzo del 2015.http://www.arrelsfundacio.org/wp-content/Arrelat/arrelat_05.pdf

- Libro Blanco del Trabajo Social (2005) http://portal.uned.es/pls/portal/docs/PAGE/UNED_MAIN/LAUNIVERSIDAD/VICERRECTORADOS/ESPACIOEURO/LIBROS%20BLANCOS%20DE%20GRADO/LIBROBLANCO_TRBJSOCIAL_DEF.PDF

- Lima, A.I.(2013) *"Trabajo Social e intervención en situaciones de riesgo de pérdida de vivienda"* Intervención para evitar que la pobreza abra paso a la exclusión social. Consejo General del Trabajo Social. Herramientas e instrumentos del Trabajo Social nº 3.

- Munté, A., Alegre R.M., De Vicente, I., Ruiz, A. y Rama, G. (2014). Resposta des del treball social grupal a la dificultat d'accés a l'habitatge. *Revista de Treball Social*, 201, 110-119.Recuperado el 22 de febrero del 2015http://dialnet.unirioja.es/ejemplar/378218

- Save The Children España (2012)Recuperado el 12 de marzo del 2015 http://www.savethechildren.es/

- Senante, A.(Coor.)(2011*)* Mirar a las personas sin hogar. *Guía de Estilo para periodistas.* Recuperado 21 de marzo del 2015 ec.europa.eu/spain/pdf/guia-estilo-periodistas-personas-sin-hogar_es.pdf

- Sindicatura de Greuges de Barcelona (2009). Reflexions sobre el dret a l'habitatge digne.Barcelona: Ajuntament de Barcelona.Recuperado el 14 de abril del 2015http://www.sindicadegreugesbcn.cat/pdf/monografics/habitatge.pdf

- Trilla, C. (2004).Habitatge i exclusió social. *Educació Social. Revista d'Intervenció Socioeducativa.nº* 27,pp 41-53. Recuperado el 2 de febrero del 2015a:http://www.raco.cat/index.php/EducacioSocial/article/view/165457/240956

- Trilla, C. (2006*). Seminario internacional vivienda y suelo*. Santiago de Chile. (diapositivas 1-41). Recuperado el 11 de febrero del 2015.https://www.google.es/search?q=C.+Trilla+Power+Proyecto+de+ley+del+derecho+a+la+vivienda+en+Catalunya&oq=C.+Trilla+Power+Proyecto+de+ley+del+derecho+a+la+vivienda+en+Catalunya&aqs=chrome..69i57.29645j0j7&sourceid=chrome&es_sm=93&ie=UTF-8

- Trilla, C. (2012*)*La mediación en vivienda. Una experiencia de mediación multicultural. *Sociedad y Utopía*,nº 39.pp.233-252 Recuperado el 10 de febrero del 2015http://www.sociedadyutopia.es/index.php/temas/article/173-la-mediacion-en-vivienda-una-experiencia-de-mediacion-multicultural

- Trilla, C.(2014)Desigualdad y vivienda.*ACE: Architecture, City and Environment = Arquitectura, Ciudad y Entorno*, Nº 26, pp95-126,Recuperado el 12 de febrero del 2015 DOI: 10.5821/ace.9.26.3685. ISSN: 1886-4805.

- Viscarret Garro, J.J. (2007).Modelos y métodos de intervención en Trabajo Social. Madrid: Alianza.

WEBGRAFIA

- Asociación de Ciencias Ambientales ACA(2014).Recuperado el 12 de marzo del 2015 http://www.cienciasambientales.org.es/index.php/cambio-climatico-y-sector-energetico/pobreza-energetica.html

- Cáritas Diocesana de Barcelona (2013). Memoria Recuperado el 13 de febrero del 2015.http://www.caritasbcn.org/es/memoria

- Centro de Investigaciones Sociológicas (CIS) Barómetro de abril. Avance de resultados. Recuperado el 15 de febrero del 2015 http://datos.cis.es/pdf/Es2984mar A.pdf.

- Consejo General de Trabajo Social (2013). Consejo General de Trabajo Social. Recuperado el 2 de marzo 2015, des de http://www.cgtrabajosocial.es

- Consejo General del Poder Judicial. Recuperado el 25 de febrero del 2015https://www.google.es/search?q=Consejo+General+de+Poder+Judicial&oq=Consejo+General+de+Poder+Judicial&aqs=chrome..69i57j0l5.11725j0j8&sourceid=chrome&espv=2&es_sm=122&ie=UTF-8

- Consorci de l' Habitatge de Barcelona. Recuperado el 12 de marzo del 2015. http://www.bcn.cat/consorcihabitatge/es/home.html

- Cortes, A. (2013) Proyecto la Casa de las ideas. Inmodiario. Recuperado 12 de marzo del 2015http://eraikal.blog.euskadi.net/blog/2013/03/21/proyecto-la-casa-de-las-ideas-en-barcelona-para-aportar-soluciones-en-materia-de-vivienda/

- Departament de l' Habitatge. Generalitat de Catalunya. Recuperado el 19 de febrero del 2015 http://www.gencat.cat/habitatge

- Fundació Privada "Llars Compartides". Recuperado el 21 de marzo del 2015

  http://fundacio privada llarscompartideshttps://www.google.es/?gfe_rd=cr&ei=hfs9VYzIFuGs8wfqzIGQDQ&gws_rd=ssl#q=http://fundacio+privada+llars+compartides

- Fundació Arrels(2013)Recuperado el 14 de marzo del 2015http://www.arrelsfundacio.org/es/con-un-hogar-pero-con-pobreza-energetica/

- Jueces para la Democracia. Recuperado 17 de marzo del 2015.https://www.google.es/search?q=jueces+para+la+democracia&oq=jueces+para+la+democracia&aqs=chrome..69i57j0l5.6415j0j8&sourceid=chrome&espv=2&es_sm=122&ie=UTF-8

- Ministerio de Fomento Recuperado el 18 de febrero del 2015.http://www.fomento.gob.es/MFOM/LANG_CASTELLANO/DIRECCIONES_GENERALES/ARQ_VIVIENDA/_AYUDASVIV/AYU_PROMO_COMPRA/

- Naciones Unidas(1988)Recuperado el 12 de febrero del 2015http://www.un.org/es/home/index.html

- Pacto Nacional para la Vivienda 2007-2016. Recuperado el 12 de marzo del 2015 http://territori.gencat.cat/es/01_departament/04_actuacions_i_obres/02_actuacions_dhabitatge_i_millora_urbana/habitatge/pacte_nacional_per_a_lhabitatge_2007-2016/

- Plan Estatal Español de vivienda y rehabilitación 2009-2012.Recuperado el 12 de febrero del 2015http://www.madrid.org/cs/Satellite?c=PVIV_Generico_FA&cid=1142568116526&pageid=1142480714129&pagename=PortalVivienda%2FPVIV_Generico_FA%2FPVIV_pintarGenerico

- Plataforma Afectados por la Hipoteca. (2009)De la burbuja inmobiliaria al derecho a la vivienda.(PAH) Recuperado el 2 de marzo del 2015 http://afectadosporlahipoteca.com/

- Servei de Mediació de Cáritas Diocesana de Barcelona (2013) Recuperado el 25 de febrero del 2015http://www.btv.cat/btvnoticies/2013/03/11/el-servei-de-mediacio-de-lhabitatge-de-caritas-ha-ates-1-300-casos-en-un-any-i-mig/

LEGISLACIÓN

- Carta Social Europea. Recuperado el 14 de marzo del 2015.https://www.coe.int/t/dghl/monitoring/socialcharter/Presentation/ESCRBooklet/Spanish.pdf

- Constitución Española (1978) Barcelona: Publicaciones del Parlament de Catalunya. Recuperado el 20 de febrero del 2015http://administraciojusticia.gencat.cat/web/.content/documents/arxius/constitucio.pdf

- Declaración Universal de los Derechos Humanos.(1948)Recuperado el 12 de febrero del 2015http://www.derechoshumanos.net/normativa/normas/1948-DeclaracionUniversal.htm

- Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos ,BOE núm. 312, de 29 de diciembre de 1964, páginas 17387 a 17405 (DEROGADA) (1964)

- Estatut d' autonomía de Catalunya(2006).Recuperado el 12 de febrero del 2015http://www.parlament.cat/activitat/cataleg/EstatutConsolidat.pdf

- Ley de Arrendamientos Urbanos 1985 o Real Decreto-ley 2/1985, de 30 de abril, sobre Medidas de Política Económica. BOE núm. 111, de 9 de mayo de 1985, páginas 13176 a 13177 (1985)

- Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos,BOE núm. 282, de 25 de noviembre de 1994, páginas 36129 a 36146(1994)

- Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda.BOE núm. 50

- Ley 5/2008 del derecho de las mujeres a erradicar la violencia machista BOE núm. 131, de 30 de mayo de 2008, páginas 25174 a 25194 (2008)

- Ley 37/2011, de 10 de octubre, de medidas de agilización procesal. BOE núm. 245, de 11 de octubre de 2011, páginas 106726 a 106744 (2011)

- Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social.BOE núm. 116, de 15 de mayo de 2013, páginas 36373 a 36398 (2013)

- Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas. BOE núm. 134, de 5 de junio de 2013, páginas 42244 a 42256 (2013)

- Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos.

- Real Decreto-ley 27/2012, de 15 de noviembre, de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios.

- Real Decreto-ley 1/2015, de 27 de febrero, de mecanismo de segunda oportunidad, reducción de carga financiera y otras medidas de orden social. BOE» núm. 51, de 28 de febrero de 2015, páginas 19058 a 19101 (2015)

ARTÍCULO DE PERIÓDICO ELECTRÓNICO

- Atset, C. (18 de enero 2015).Jubilats busquen company de pis.*Ara.* Recuperado el 22 de enero del 2015http://www.ara.cat/suplements/diumenge/JUBILATS-busQUEN-company-pis_0_1287471242.html

- Blanchar, C. (8 de abril 2015).La pobreza energética cuesta vidas. *El País.* Recuperado el 10 de abril del 2015http://ccaa.elpais.com/ccaa/2015/04/08/catalunya/1428444376_230805.html

- Pérez-Lanzac, C. (17 de julio 2014).El tribunal de la UE también considera abusiva la reforma de la ley hipotecaria. Afirma que los afectados están en inferioridad de condiciones frente a los bancos. *El País.* Recuperado el 7 de marzo del 2015http://politica.elpais.com/politica/2014/07/17/actualidad/1405627638_479379.html

NOTA DE PRENSA

- Col.legi Oficial de Treball Social de Catalunya (10 de Març del 2015). Els treballadors socials s' oposen als desnonaments i reclamen intervenir abans per poder evitar-los. Disponible a: http://www.tscat.cat/images/arxius/NdP_Treballadors%20socials%20habitatge%20i%20desnonaments_20150310.pdf

VÍDEOS

- Afectadosxlahipoteca (abril del 2015)"Els Bombers de la Generalitat de Catalunya s' adhereixen a la 'ILP Habitatge" contra els dennonaments i la pobresa energética promoguda per l'Observatori DESC, La PAH i la APE. Recuperado el 10 de abril del 2015 de http:// youtu.be/BombersAmbLaILP