

Marina Bordàs Ortega

**LA PÉRDIDA FORZOSA DE LA VIVIENDA.
DESAHUCIOS: UNA VISIÓN EUROPEA**

**(The forced loss of housing. Evictions: a
European overview)**

TRABAJO DE FIN DE GRADO

Dirigido por el Dr. Sergio Nasarre Aznar

Grado de Derecho



UNIVERSITAT ROVIRA I VIRGILI

Tarragona

2023

Este Trabajo de Fin de Grado se ha desarrollado en la modalidad de APS (aprendizaje-servicio). La entidad a la que se ha prestado el servicio es la fundación GECON, *European Housing Studies*, en el proyecto Housing+

Resumen

El presente trabajo de fin de grado consiste en crear un juego de preguntas sobre la materia del derecho de la vivienda: en concreto, los desahucios. Este juego está destinado a los futuros estudiantes de Derecho de la vivienda de toda la Unión Europea. El objetivo de este proyecto es mejorar la formación de algunos operadores en el ámbito de la vivienda. Dicho proyecto está financiado por la Unión Europea, y se prevé que sirva para ofrecer una metodología de aprendizaje más dinámica que haga reflexionar a sus jugadores, ofreciéndoles dos tipos de respuesta adversas para cada pregunta o propuesta planteada.

Palabras clave: trabajo de fin de grado, derecho de la vivienda, desahucios, juego de preguntas, vivienda, estudiantes, metodología de aprendizaje.

Resum

El present treball de fi de grau consisteix en crear un joc de preguntes sobre la matèria del dret de l'habitatge: en concret, els desnonaments. Aquest joc està destinat als futurs estudiants de Dret de l'habitatge de tota la Unió Europea. L'objectiu d'aquest projecte és millorar la formació d'alguns operadors a l'àmbit de l'habitatge. Aquest projecte està finançat per la Unió Europea, i es preveu que serveixi per oferir una metodologia d'aprenentatge més dinàmica que faci reflexionar als seus jugadors, oferint-li'ls dos tipus de resposta adversa per a cada pregunta o proposta plantejada.

Paraules clau: treball de fi de grau, dret de l'habitatge, desnonaments, joc de preguntes, habitatge, estudiants, metodologia d'aprenentatge.

Abstract

This end-of-degree project consists of creating a quiz game of housing law: specifically, the evictions. This game is intended for future housing law students from all over the European Union. The aim of this work is to improve the training of certain operators in the field of housing. The project is funded by the European Union and is intended to provide a more dynamic and thought-provoking learning methodology for its players by offering them two types of adverse responses to each question or proposition posed.

Keywords: end-of-degree project, housing law, evictions, quiz game, housing, students, learning methodology.

ÍNDICE:

1. LA METODOLOGÍA SEGUIDA EN EL TRABAJO	5
2. LA INVESTIGACIÓN LLEVADA A CABO	7
2.1. Introducción a la investigación	7
2.2. Marco legal del desahucio y del derecho a la vivienda	7
2.3. El desahucio y el derecho a la vivienda	8
2.4. Aprendizaje del proyecto	9
2.4.1. <i>Las fases del procedimiento del desahucio</i>	<i>9</i>
2.4.2. <i>Las causas principales de los desahucios</i>	<i>10</i>
2.4.3. <i>La promoción del derecho a la vivienda</i>	<i>10</i>
2.4.4. <i>El préstamo responsable</i>	<i>12</i>
2.4.5. <i>Las medidas de prevención de los desahucios</i>	<i>12</i>
2.4.6. <i>Las prácticas utilizadas en relación con el derecho de la vivienda ..</i>	<i>13</i>
3. RESULTADOS OBTENIDOS DE LA INVESTIGACIÓN	14
4. LAS PREGUNTAS O PROPUESTAS DEL JUEGO	16
5. EL IMPACTO DEL PROYECTO	25
6. REFLEXIÓN FINAL	27
7. BIBLIOGRAFÍA Y WEBGRAFÍA	28

1. LA METODOLOGÍA SEGUIDA EN EL TRABAJO

La metodología que se ha llevado a cabo en el trabajo ha sido esencial para iniciar la investigación y posteriormente alcanzar el objetivo del presente Trabajo de Fin de Grado, más adelante TFG.

En la primera reunión que asistimos con nuestro tutor del trabajo, el Dr. Sergio Nasarre, junto a la Dra. Gemma Caballé, se nos ofreció la posibilidad de realizar el TFG en modalidad de proyecto APS -aprendizaje-servicio-. Esta modalidad de trabajo hace referencia a la realización de un trabajo en colaboración con una entidad externa, en este caso, la fundación GECON, European Housing Studies con el proyecto Housing+.

El proyecto en cuestión consiste en la gamificación del estudio de la materia de la vivienda, ya que esta técnica es una herramienta de aprendizaje que traslada el formato de los juegos al ámbito educativo y profesional. Tiene por objetivo el aprendizaje por parte de los usuarios o jugadores sobre un determinado tema que engloba la materia de la vivienda, y así formar a los futuros profesionales del sector de la inmobiliaria.

En mi caso personal, decidí escoger la materia de los desahucios porque considero que es un tema de actualidad y viene siendo relevante desde hace muchos años, sobre todo con las diversas apariciones de las crisis financieras. Tanto en el caso español como en otros países, como consecuencia de dichas crisis financieras -entre ellas, la crisis financiera internacional del 2008-, se han ido iniciando muchos procedimientos de ejecución forzosa a muchas familias, entonces me pareció muy interesante conocer con profundidad esta materia y saber las causas y los efectos de los de las ejecuciones forzosas, los derechos de vivienda que tienen las personas, y el papel que realizan la Unión Europea y los Estados Parte en relación con esta cuestión.

El Dr. Nasarre nos facilitó a cada alumno el capítulo correspondiente al tema que habíamos escogido previamente; la materia de los desahucios correspondía con el capítulo 21 incluido en el *Course book on European Housing Studies*, escrito por el Sr. Padraic Kenna. En concreto, el capítulo del libro es el siguiente: “The forced loss of housing. Evictions: a European overview”. Posteriormente, procedí a la traducción del capítulo en castellano para facilitar la investigación, siendo la traducción del título la siguiente: “La pérdida forzosa de la vivienda. Desahucios: una visión europea”.

La base para el desarrollo del TFG ha sido el capítulo puesto a mi disposición. Sin embargo, he recurrido a otras fuentes con tal de ampliar la información sobre la materia y así conocer con más detalle el tema en cuestión. Entre otras fuentes que he buscado, destaco inicialmente la siguiente, por la cual he extraído mucha información para así entender mejor la materia: The EU Report (2016) – Kenna, P., Benjaminsen, L., Busch-Geertsema, V. and Nasarre-Aznar, S. (2016) *Final Report – Pilot Project – promoting protection of the right to housing – homelessness prevention in the context of evictions* (European Comission, DG EMPL).

Una vez recogida toda la información necesaria, y dándole uso a la imaginación y a la creatividad, he procedido a formular las distintas preguntas o propuestas que puedan poner en duda al jugador al responderlas para así reflexionar sobre esta materia, teniendo en cuenta al responder el equilibrio de los cuatro poderes: la ciudadanía, el banco, el Estado y el sector inmobiliario. Todas las preguntas que he ido formulando las he ido añadiendo en un Excel, el cual ha sido el formato del juego en cuestión, y ha sido la herramienta principal con la que he trabajado.

El estilo de preguntas ha sido desarrollado según el personaje que las haya ido lanzando, ya sea un propietario, un desahuciado, un político, un trabajador social, o un banquero, entre otros personajes. Mi trabajo, entonces, ha sido ponerme en la piel del propio jugador, y considerar qué dos opciones adversas he podido dar como respuesta para cada pregunta o propuesta realizada.

El juego se supera o se gana cuando el jugador consigue responder todas las preguntas que se le van planteando, teniendo en cuenta el equilibrio de los cuatro poderes que he mencionado anteriormente. En otras palabras, el jugador no puede responder todas las preguntas beneficiando solo a un poder, ya que los otros decaerán inmediatamente y se perderá la partida. De la misma forma, el jugador tampoco puede responder todas las preguntas perjudicando a uno de los poderes, puesto que si este decae el juego se habrá perdido. En conclusión, se trata de ir respondiendo las preguntas, tratando de beneficiar a todos los poderes por igual, respondiendo a las preguntas correctamente y de manera razonada hasta llegar al final y conseguir superar el juego.

Finalmente, y una vez formuladas todas las preguntas del juego, he procedido a redactar el presente TFG donde abordaré todas las cuestiones planteadas y explicaré cómo ha sido el desarrollo del juego en el cual he formado parte.

2. LA INVESTIGACIÓN LLEVADA A CABO

2.1. Introducción a la investigación

El presente Trabajo de Fin de Grado es el resultado de una profunda investigación sobre la materia de los desahucios con una perspectiva desde la Unión Europea.

El tema de la vivienda es una cuestión que se incluye dentro del amplio abanico que abarca el mundo del Derecho. Viene siendo trascendente desde hace muchos años, y actualmente sigue conservando esta importancia al ser respaldado como un derecho fundamental en el Derecho de la Unión Europea.

En la sociedad en la que vivimos, disponer de una casa o un hogar es sinónimo de seguridad, pertenencia y autorrealización, y se considera como un bien necesario para el disfrute de todos los derechos humanos que poseemos. El derecho internacional sobre los derechos humanos nos ha enseñado que el término “hogar” señala los derechos principales sobre la identidad del individuo, su autodeterminación, su integridad física y moral, el mantenimiento de las relaciones con los demás y un lugar estable y seguro en la sociedad. Sin embargo, en este trabajo observaremos que hay situaciones en la actualidad donde se puede materializar una pérdida forzosa de la vivienda o, dicho con otras palabras, se puede materializar el **desahucio**.

2.2. Marco legal del desahucio y del derecho a la vivienda

En la Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea (Sala tercera), de 10 de septiembre de 2014, se determinó que “en el Derecho de la Unión, el derecho a la vivienda es un derecho fundamental garantizado por el artículo 7 de la Carta que el tribunal remitente debe tomar en consideración al aplicar la Directiva 93/13.”¹.

Dicho artículo 7 de la Carta es una Observación General sobre “la vivienda adecuada: los desalojos forzosos”², y establece que el Comité señaló que: “todas las personas deberían gozar de cierto grado de seguridad de tenencia que les garantice una protección legal

¹ STJUE de 10 de setiembre de 2014, ass. C-34/13.

² Observaciones generales aprobadas por el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales. Fuente: HRI/GEN/1/Rev.9(Vol.I).

contra el desalojo forzoso, el hostigamiento u otras amenazas”. Además, añadió que “los desalojos forzosos son *prima facie* incompatibles con los requisitos del Pacto”.

Es importante destacar que, aunque algunos desahucios sean justificables por motivo de impago persistente del alquiler o por daños en la propiedad alquilada sin una causa justificada, las autoridades estatales competentes deberán garantizar que dichos desahucios se lleven a cabo con el soporte legal necesario compatible con el Pacto. Asimismo, los Estados Parte deberán velar porque se analice cada caso concreto para estudiar todas las posibles alternativas que permitan evitar o, aunque sea, minimizar la necesidad de recurrir a la fuerza.

Esta Observación General 7 también destaca que los “los desalojos no deberían dar lugar a que haya personas que se queden sin vivienda o que estén expuestas a violaciones de otros derechos humanos. Cuando los afectados por el desalojo no dispongan de recursos, el Estado Parte deberá adoptar las medidas necesarias, en la mayor medida que permitan sus recursos, para que se proporcione otra vivienda, reasentamiento o acceso a tierras productivas, según proceda”.

Adentrándonos en el ámbito nacional, “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 (...)” (art. 47 CE)³.

2.3. El desahucio y el derecho a la vivienda

El término desahucio trata sobre aquella acción legal por la cual se procede a expulsar a una persona que ocupa o tiene arrendada una vivienda, ya sea una casa o un terreno. Como bien explica Kenna, P. en su capítulo, “un desahucio representa la primacía de los derechos de la propiedad o contractuales sobre el derecho humano a una casa”. Más adelante, agrega que el hogar “involucra derechos de importancia central para la identidad del individuo, la autodeterminación, la integridad física y moral, el mantenimiento de las relaciones con los demás, y un lugar estable y seguro en la comunidad”⁴.

³ BOE nº 311, de 29 de diciembre de 1978, pág. 11.

⁴ Kenna, P. (2022). Chapter template 21. The forced loss of housing. Evictions: a European overview.

Previamente a la fase final del desahucio ha de haberse superado un complejo proceso social y legal formado por una serie de etapas que derivan finalmente en un desahucio físico. Sin embargo, hay casos en los que se asocia un trauma por parte de los ocupantes, los cuales abandonan el domicilio de forma involuntaria antes de llegar al momento en que se produzca la retirada física de este.

Llegados a este punto, podemos entonces preguntarnos cuál es el momento exacto en que comienza el proceso de un desahucio; *The EU Report (2016)* señala que este comienza cuando se ordena al ocupante mediante una instrucción formal que abandone la vivienda.⁵ Es a partir de este momento cuando la mayoría de los ocupantes abandonan la vivienda de forma inmediata. Dicha instrucción formal es la realizada por el dueño de la casa, el acreedor hipotecario o el arrendador, o puede darse también la notificación de acciones judiciales de posesión.

2.4. Aprendizaje del proyecto

El desarrollo del juego de preguntas del proyecto y el posterior desarrollo de mi Trabajo de Fin de Grado me han proporcionado muchos conocimientos sobre la materia de los desahucios, los cuales no tenía previamente. A continuación, expondré los conocimientos que he adquirido sobre la materia de los desahucios.

2.4.1. Las fases del procedimiento del desahucio

- La primera fase es la previa al juicio e inicia en el momento de la emisión de la orden formal de salida.
- La segunda fase consiste en el procedimiento judicial en sí para dar la orden del desahucio físico.
- La tercera fase comprende el periodo de tiempo entre la orden judicial de posesión y el desahucio físico en caso de que finalmente se lleve a cabo.

⁵ *Final Report – Pilot Project – promoting protection of the right to housing – Homelessness prevention in the context of evictions.* (European Commission, DG EMPL).

2.4.2. Las causas principales de los desahucios

Las causas principales de los desahucios suelen ser problemas económicos, pero son varias las causas que conducen a este tipo de situaciones. Ha cobrado mucha importancia la concesión de préstamos hipotecarios irresponsables, la escasa protección a los consumidores y la liberalización del sector privado alquilado. Según el nivel de causa, encontramos las siguientes causas:

- Estructurales: por factores como la pobreza, el desempleo, o la falta de alojamiento asequible (precios muy altos y escasez de oferta asequible).
- Sistémicas: sistemas legales con pocos mecanismos para evitar desahucios, débil protección contra el desempleo y pérdida de ingresos, escasez de apoyo social, y sistema de asignación de vivienda social insuficiente.
- Interpersonales: solteros más vulnerables, parejas abusivas, sin apoyo de familiares o amigos.
- Personales: bajos ingresos y ahorros disponibles, sin trabajo o con trabajos pobres, barreras culturales, discriminaciones, falta de acceso a la protección social, discapacidades, bajo rendimiento educativo, adicciones a drogas o juegos de azar, edad o género, y situación de los inmigrantes.

2.4.3. La promoción del derecho a la vivienda

Es un deber de los Estados Parte promover la protección del derecho a la vivienda a sus ciudadanos, así lo ordena la Unión Europea a través del informe que hizo en el año 2016. Esta promoción se debe ver reflejada definiendo estándares de instrumentos de derecho a la vivienda, creando políticas de protección social, creando una obligación legal para los tribunales para informar con rapidez a las agencias de vivienda y asistencia social, garantizando el derecho a la asistencia y defensa letrada, integrando de mejor manera a los consumidores de vivienda en la política de protección al consumidor, y difundiendo la información sobre los derechos de vivienda en relación con los desahucios.

Esta forma de promoción de la vivienda debe verse reflejada en la actuación del Gobierno de cada Estado. Es decir, deben comprometerse a utilizar todos los recursos que tengan disponibles para cumplir con el deber de promover una vivienda a cada uno de sus ciudadanos. Esto incluye evaluar las asignaciones presupuestarias sobre los diferentes

sectores, evaluar todos los recursos que se tengan a disposición, garantizar soluciones a los desahuciados sobre vivienda a largo plazo, y poner a disposición un parque de viviendas para su venta o alquiler social a través de políticas de vivienda. En cuanto a los recursos disponibles, no hay que fijarse solo en el presupuesto, sino también en la inversión en tiempo, personal y capacidad.

Los Estados parte también deben cumplir con otro tipo de responsabilidades, como el desarrollo de medidas efectivas de prevención de desahucios, garantizar el realojamiento rápido con intensivo apoyo social, asegurar que los hogares vulnerables y de bajos ingresos obtengan prestaciones sociales o ingresen en viviendas adecuadas después del desahucio, garantizar un stock suficiente de viviendas asequibles o sociales, restringir el uso de arrendamientos a corto plazo a circunstancias excepcionales (como serían los pisos de estudiantes o trabajadores de gran movilidad), y evaluar el impacto de las medidas preventivas de desahucios en el mercado de la vivienda.

Además de todas estas actividades de promoción de la vivienda, los Estados también deben tener en cuenta y dar preferencia para resolver los desahucios que involucren a mujeres, familias con niños, personas de edad avanzada, personas con discapacidad, o cualquier otro colectivo que sea vulnerable o que esté sujeto a una discriminación sistémica.

Finalmente, los Estados deberán aportar una alternativa con las medidas que tengan a su disposición lo más rápido posible, en especial cuando el desahucio esté justificado por una causa de interés público. Dichas medidas pueden consistir desde realojar a los ocupantes de la vivienda, hasta prestarles ayuda financieramente. En el caso de ejecutarse el desahucio, el desahuciado deberá ser avisado con un plazo de preaviso razonable y, según el Estado, incluso se deben promulgar leyes que prohíban los desahucios realizados de noche o durante el período de invierno. Por ejemplo, Estados como Austria, Bélgica, Francia, Hungría o Polonia disponen de las leyes llamadas “prohibiciones de invierno” para que no se ejecuten desahucios en las épocas del año cuando hace más frío, y en Eslovaquia y Polonia se dispone de jurisprudencia sobre los llamados “desahucios a ninguna parte”, protegiendo los derechos humanos de los colectivos más vulnerables.

2.4.4. El préstamo responsable

Las crisis financieras vividas nos han mostrado que en muchas ocasiones se han llevado a cabo las concesiones de préstamos hipotecarios irresponsables. Es por esta misma razón que los Estados Miembro también tendrán que velar por ciertas garantías respecto a los préstamos. Una forma de llevarlo a cabo es aumentando la información y la educación sobre los riesgos que conlleva el sobreendeudamiento y el incumplimiento de las obligaciones de pago sobre las viviendas. También se debe evaluar la solvencia de los solicitantes y los límites que se dan en los préstamos sobre el valor de la propiedad y los ingresos.

Entonces, los Estados deben promover los préstamos hipotecarios responsables, asegurando a su vez una nueva oportunidad para aquellas personas que se hallen sobreendeudadas.

2.4.5. Las medidas de prevención de los desahucios

En primer lugar, encontramos las medidas de prevención primaria: son aquellas actividades enfocadas hacia la ciudadanía que reducen el riesgo de quedarse sin hogar. Estas medidas de prevención se ven reflejadas en las políticas generales de vivienda que tratan las ofertas y la asequibilidad de viviendas, y el acceso a estas. Se acuerda un “bienestar general” a base de la disponibilidad de unos ingresos mínimos, el cobro de subsidios de vivienda, y protección del empleo, entre otros.

En segundo lugar, encontramos las medidas de prevención secundaria: son aquellas intervenciones que están centradas en aquellas personas con un alto riesgo de ser desahuciadas por cumplir con una serie de características. También incluimos aquellas situaciones de crisis donde se pueda prever la ejecución forzosa de la vivienda.

En tercer lugar, encontramos las medidas de prevención terciaria: son aquellas medidas dirigidas a las personas que ya han sido afectadas por la carencia de vivienda.

2.4.6. *Las prácticas utilizadas en relación con el derecho de la vivienda*

Es cierto que las sociedades de los diferentes Estados Miembros de la Unión Europea han ido variando a lo largo del tiempo, habiendo pasado una diversidad de crisis financieras según la situación económica de cada país. Sin embargo, los desahucios no han venido siendo provocados solo por las crisis, sino que la práctica nos enseña que han habido múltiples causas.

Por ejemplo, en diferentes Estados se han podido vivir *renovictions*, que son aquellos desahucios que afectan a toda una comunidad de inquilinos de un mismo edificio con una causa justificada, la cual hace referencia a hacer una renovación a gran escala respecto a la unidad de alquiler. Muchas de estas renovaciones se han llegado a realizar sin haber finalizado el periodo de tiempo del arrendamiento, provocando inseguridad e incertidumbre en los inquilinos. Entonces, podemos observar que esta práctica es una modalidad de violación del derecho de vivienda de los ciudadanos.

También considero interesante desatacar la práctica de la *inquiokupación* -que engloba los términos “inquilino” y “okupación”-, la cual hace referencia a la fórmula que utilizan los okupas para entrar en una vivienda y quedarse en esta, dejando de pagar la renta del alquiler al propietario. Es una forma de apropiación indebida, ilegal y sobre todo intencionada de la vivienda, ya que los okupas acceden a la vivienda con el objetivo de no pagar las rentas. Esta es una modalidad de okupación, pues no hay que confundirla con los casos reales sobre inquilinos que no tienen intención de okupar la vivienda, pero realmente no pueden hacer frente al pago mensual correspondiente al alquiler, viéndose obligados a dejar de pagar durante un tiempo indefinido.⁶

⁶ *Qué es la inquiokupación, la fórmula que utilizan los okupas para entrar y quedarse en una vivienda* (16 de marzo de 2023). 20 minutos.

3. RESULTADOS OBTENIDOS DE LA INVESTIGACIÓN

1) Home owner: “I want a subsidy to face the payments of the mortgage and to avoid eviction.”

- Left decision: We cannot allocate more public money in subsidies for those indebted.
- Right decision: Yes. Citizens' money will pay for your debts.

2) Home owner: “I've been evicted. Give me a home.”

- Left decision: No, look for a more affordable house and/or ask your family for help.
- Right decision: Yes, here you are. Universal housing for everyone.

3) Squat: “We've stopped paying our mortgage because we've been laid off from our job, but we remain there as squatters.”

- Left decision: Squatters! Go out and ask for subsidies or for social housing instead.
- Right decision: Yes, no problem! Property is theft!

4) Civil servant: “Regulation of mortgage lending should be more restrictive to prevent irresponsible lending and, in turn, prevent payment defaults.”

- Left decision: It isn't necessary because our current legislation is adequate.
- Right decision: Yes, restrictive regulation is mandatory.

5) Civil servant: “As a tertiary protection measure to avoid eviction, we will increase the salaries so that everyone can pay.”

- Left decision: No. Even if people get paid more, it doesn't mean that they will have more savings to meet the payments.
- Right decision: Ok, it's a good way to reduce the number of evictions.

6) Politician: “We will limit the number of homes owned by companies to increase the number of homes available to people.”

- Left decision: No, you cannot forbid anybody from buying in a capitalist society.
- Right decision: Yes, because they are already too rich.

7) Social worker: “The public housing stock for rent must be increased.”

- Left decision: No, this is too costly to create and to maintain.
- Right decision: Yes, it's costly but anyway.

8) Home owner: “I have an extra property, but I don't want to rent it.”

- Left decision: You are so unsupportive. We force you to rent it.
- Right decision: Yes, it's your decision. We will make all efforts to make it attractive to you.

9) Banker: “A family with children has not paid the mortgage for months.”

- Left decision: Start a foreclosure process.
- Right decision: Suggests the possibility of debt restructuring.

4. LAS PREGUNTAS O PROPUESTAS DEL JUEGO

PROPUESTA 1:

Quiero un subsidio para hacer frente a los pagos de la hipoteca y evitar el desahucio. /
I want a subsidy to face the payments of the mortgage and to avoid eviction.

RESPUESTAS:

- **Izquierda:** No podemos destinar más dinero público en subsidios para los endeudados. / *We cannot allocate more public money in subsidies for those indebted.*
- **Derecha:** Sí. El dinero de los ciudadanos pagará sus deudas. / *Yes. Citizens' money will pay for your debts.*

EL PORQUÉ DE LA PROPUESTA Y DE LAS RESPUESTAS:

Me ha parecido interesante introducir el juego de preguntas con la figura de un propietario pidiendo que se le conceda un subsidio para afrontar el pago de la hipoteca. Una causa destacada de los desahucios es el sobreendeudamiento, por lo que he querido posicionar al jugador como un político que se plantea crear una política para conceder más prestaciones a cargo del dinero público. El jugador tendrá en cuenta el equilibrio que debe haber sobre la destinación del dinero público en múltiples servicios.

EL PORQUÉ DE LAS PONDERACIONES:

En el caso de que se concedan subsidios para los endeudados, será positivo para los bancos, ya que de esta manera tendrán más posibilidades de recibir el pago de sus clientes; negativo para el Estado, porque tendrá que hacer recortes en otras políticas para hacer frente a los subsidios; y neutro para los ciudadanos, ya que incluimos los que no están endeudados y por los cuales parte de sus impuestos se destinaran a pagar subsidios. En el caso contrario, será negativo para los bancos y para el sector inmobiliario, puesto que habrá más posibilidades de que se lleven a cabo más impagos.

PROPUESTA 2:

Me han desahuciado. Dame una casa. / *I've been evicted. Give me a home.*

RESPUESTAS:

- **Izquierda:** No, busca una casa más asequible y/o pide ayuda a tu familia. / *No, look for a more affordable house and/or ask your family for help.*
- **Derecha:** Sí, aquí tienes. Vivienda universal para todos. / *Yes, here you are. Universal housing for everyone.*

EL PORQUÉ DE LA PROPUESTA Y DE LAS RESPUESTAS:

He considerado necesario introducir en el juego a un desahuciado exigiendo una casa, por el hecho de que como bien indica la Observación General 7 de la ONU, todos los ciudadanos tienen derecho a una vivienda alternativa una vez han sido desahuciados (ACNUDH, 2014). En concreto, establece que “los desalojos no deberían dar lugar a que haya personas que se queden sin vivienda o que estén expuestas a violaciones de otros derechos humanos”.

EL PORQUÉ DE LAS PONDERACIONES:

La respuesta positiva a esta propuesta implica un impacto muy negativo para los bancos, por el hecho de que supondría tener menos viviendas en su propiedad; para el Estado sería negativo, puesto que implicaría invertir dinero público en la construcción de viviendas para contentar a todos los ciudadanos.

La respuesta negativa, por el contrario, sería positiva para el Estado, ya que se ahorraría dinero en inversiones; y neutra para los demás poderes, puesto que la situación no variaría mucho de como es en la actualidad.

PROPUESTA 3:

Hemos dejado de pagar la hipoteca porque nos han despedido del trabajo, pero seguimos allí como okupas. / *We've stopped paying our mortgage because we've been laid off from our job, but we remain there as squatters.*

RESPUESTAS:

- **Izquierda:** ¡Okupas! Salid a pedir subvenciones o viviendas sociales en su lugar. / *Squatters! Go out and ask for subsidies or for social housing instead.*
- **Derecha:** ¡Sí, no hay problema! ¡La propiedad es un robo! / *Yes, no problem! Property is theft!*

EL PORQUÉ DE LA PROPUESTA Y DE LAS RESPUESTAS:

El motivo del desarrollo de esta propuesta es posicionar al jugador a favor o en contra de la okupación, ya que en la actualidad muchas familias desahuciadas okupan viviendas, fueran suyas con anterioridad o no. Esta situación genera mucha polémica entre los ciudadanos. Se trata de valorar si hay que pensar y ponerse en la piel de las familias que no tienen ahorros ni ingresos, o en los propietarios legítimos de las viviendas okupadas que no tienen la culpa de que otras personas vivan estas circunstancias.

EL PORQUÉ DE LAS PONDERACIONES:

En el caso de estar en contra de la okupación, supone una ponderación generalmente positiva para todos los poderes, por lo que se apuesta por la propiedad privada; menos para el Estado que se queda neutro por no verse afectado de manera económica.

En el caso de contestar a favor de la okupación, supondrá una consecuencia muy negativa para la ciudadanía, los bancos y el sector inmobiliario, y negativa para el Estado, ya que la solución de no poder pagar una vivienda no es okuparla mientras el resto de los ciudadanos sigue pagando sus rentas.

PROPUESTA 4:

La regulación de los préstamos hipotecarios debería de ser más restrictiva para evitar los préstamos irresponsables y, a su vez, prevenir los impagos / *Regulation of mortgage lending should be more restrictive to prevent irresponsible lending and, in turn, prevent payment defaults.*

RESPUESTAS:

- **Izquierda:** No es necesario porque nuestra legislación actual es adecuada. / *It isn't necessary because our current legislation is adequate.*
- **Derecha:** Sí, la regulación restrictiva es obligatoria. / *Yes, restrictive regulation is mandatory.*

EL PORQUÉ DE LA PROPUESTA Y DE LAS RESPUESTAS:

El Informe de la UE (2016) identificó la concesión de préstamos hipotecarios irresponsables como un factor que aumenta el riesgo de los desahucios. Por este motivo, he considerado interesante plantear la posibilidad de modificar la regulación de los préstamos hipotecarios hacia una vía más restrictiva para asegurar una segunda oportunidad para los prestatarios sobreendeudados, promoviendo los préstamos hipotecarios responsables. Por ejemplo, aumentando la información general sobre los riesgos del sobreendeudamiento relacionados con la vivienda.

EL PORQUÉ DE LAS PONDERACIONES:

La respuesta negativa supone una ponderación positiva para los bancos, para la ciudadanía, y para el sector inmobiliario, ya que si no se aumenta la regulación se podrán seguir concediendo préstamos y promover la vivienda.

La respuesta positiva supone un impacto negativo para todos los poderes, incluso muy negativo para el banco y para el sector inmobiliario, por el hecho de que cuantas más restricciones se impongan, más dificultad habrá para conceder préstamos y será menor el movimiento del dinero en circulación.

PROPUESTA 5:

Como medida de protección terciaria para evitar el desahucio, aumentaremos los salarios para que todos puedan pagar. / *As a tertiary protection measure to avoid eviction, we will increase the salaries so that everyone can pay.*

RESPUESTAS:

- **Izquierda:** No. Aunque la gente cobre más, no significa que vayan a tener más ahorros para hacer frente a los pagos. / *No. Even if people get paid more, it doesn't mean that they will have more savings to meet the payments.*
- **Derecha:** Vale, es una buena forma de reducir el número de desahucios. / *Ok, it's a good way to reduce the number of evictions.*

EL PORQUÉ DE LA PROPUESTA Y DE LAS RESPUESTAS:

La finalidad que tiene esta propuesta es determinar si la solución a los impagos sería aumentar el salario de toda la ciudadanía para hacer frente a las deudas, o solo supondría una mera inflación en los precios. Por consecuencia, la respuesta de la izquierda supone mantener los sueldos como están en la actualidad, y la respuesta de la derecha supone una alternativa para hacer frente a las deudas en referencia al aumento de los sueldos.

EL PORQUÉ DE LAS PONDERACIONES:

Por un lado, la negativa a subir los salarios implica una ponderación negativa para la ciudadanía -en especial, aquellas personas que tengan deudas-, mientras que para el resto de los poderes esta decisión los mantiene neutros.

Por otro lado, si el jugador accede a subir los salarios, implicará una ponderación positiva para la ciudadanía, ya que constarán de más dinero en su patrimonio, mientras que para el resto de los poderes esta decisión los mantendrá también neutros.

PROPUESTA 6:

Limitaremos el número de viviendas propiedad de empresas para aumentar el número de viviendas a disposición de los ciudadanos. / *We will limit the number of homes owned by companies to increase the number of homes available to people.*

RESPUESTAS:

- **Izquierda:** No, no se puede prohibir a nadie que compre en una sociedad capitalista. / *No, you cannot forbid anybody from buying in a capitalist society.*
- **Derecha:** Sí, porque ya son demasiado ricos. / *Yes, because they are already too rich.*

EL PORQUÉ DE LA PROPUESTA Y DE LAS RESPUESTAS:

El objetivo de esta propuesta es hacer que el jugador se decida sobre si prefiere estar a favor o en contra de la propiedad privada y del capitalismo. Hoy en día, hay muchas compañías como Airbnb que explotan un número considerado de viviendas para sacar rendimiento y beneficio, dando alojamiento a terceras personas. Entonces, ¿sería correcto limitar el uso de estas viviendas para darles un uso como viviendas sociales, por ejemplo?

EL PORQUÉ DE LAS PONDERACIONES:

La respuesta de la izquierda implica estar a favor de la sociedad capitalista, lo que implica una ponderación positiva para los bancos y para el sector inmobiliario, ya que les interesa la promoción de la vivienda y que haya movimiento en ese aspecto.

La respuesta de la derecha implica estar en contra de la sociedad capitalista, y por consecuencia implicará una ponderación positiva para la ciudadanía (en particular para las personas desahuciadas que busquen una vivienda alternativa), mientras que para los bancos y para el sector inmobiliario tendrá una ponderación muy negativa y negativa respectivamente, ya que la reducción del capitalismo a favor de las viviendas sociales significa un reducido beneficio económico.

PROPUESTA 7:

Hay que aumentar el parque público de viviendas de alquiler. / The public housing stock for rent must be increased.

RESPUESTAS:

- **Izquierda:** No, esto es demasiado costoso de crear y mantener. / *No, this is too costly to create and to maintain.*
- **Derecha:** Sí, es costoso, pero, en fin. / Yes, it's costly but anyway.

EL PORQUÉ DE LA PROPUESTA Y DE LAS RESPUESTAS:

El propósito de la redacción de esta propuesta es hacer reflexionar al jugador sobre si el verdadero problema surgido de los desahucios es que no hay suficientes casas construidas para toda la sociedad. La respuesta podría ser afirmativa, pero ¿y la de viviendas que están construidas a medias por la falta de presupuesto general para acabarlas? Se trata de hacer un balance sobre el presupuesto público que tiene el Estado para construir casas y la necesidad real de edificación. A partir de esta valoración, han surgido las dos respuestas adversas formuladas.

EL PORQUÉ DE LAS PONDERACIONES:

Por un lado, en el caso de no aprobar la propuesta planteada por motivo de que es muy costoso aumentar la edificación, supondrá un impacto negativo para la ciudadanía, porque en el caso de ser desahuciada dispondrá de menos viviendas alternativas, pero positivo para el sector inmobiliario porque la medida de crear y mantener las edificaciones le supondría un perjuicio económico. Los demás poderes se mantendrán en una ponderación neutra.

Por otro lado, en el caso de aprobar la propuesta planteada para aumentar el parque público de vivienda supondrá un impacto positivo para la ciudadanía, porque dispondrá de más viviendas alternativas en el caso de ser desahuciada, y supondrá un impacto negativo para el Estado porque deberá invertir más dinero de su presupuesto público en dicha medida. Los demás poderes se mantendrán en una ponderación neutra.

PROPUESTA 8:

Tengo una propiedad extra, pero no quiero alquilarla. / I have an extra property, but I don't want to rent it.

RESPUESTAS:

- **Izquierda:** Eres muy insolidario. Te obligamos a alquilarlo. / *You are so unsupportive. We force you to rent it.*
- **Derecha:** Sí, es tu decisión. Haremos todo lo posible para que sea favorecedor para ti. / *Yes, it's your decision. We will make all efforts to make it attractive to you.*

EL PORQUÉ DE LA PROPUESTA Y DE LAS RESPUESTAS:

He considerado necesario en este juego introducir a un propietario el cual tenga a disposición una propiedad en desuso que no quiera alquilarla. Teniendo en cuenta que puede haber familias desahuciadas que necesiten un hogar, el jugador deberá de posicionarse a favor o en contra de la propiedad privada de la que dispone el propietario en el enunciado, obligándole a alquilarla o respetando su decisión.

EL PORQUÉ DE LAS PONDERACIONES:

Por un lado, si se opta por obligar al propietario a alquilar, supondrá una ponderación neutra para la ciudadanía porque esta se encuentra dividida entre propietarios y desahuciados. A los bancos les afectará negativamente porque no obtendrán beneficios. Para el Estado será positivo, ya que este tiene que velar por el derecho a la vivienda de todos sus ciudadanos. Para el sector inmobiliario será muy negativo porque obtienen más beneficios por las compras que no por los alquileres de viviendas.

Por otro lado, si el jugador respeta la decisión del propietario supondrá una ponderación muy positiva para el sector inmobiliario porque se explotará la promoción de la propiedad. Al Estado, en cambio, esta decisión le afectará de manera negativa porque la consecuencia se derivará en muchas familias desahuciadas sin hogar alternativo. Para la ciudadanía será positivo, ya que a los propietarios les interesa la propiedad privada.

PROPUESTA 9:

Una familia con hijos lleva meses sin pagar la hipoteca. / *A family with children has not paid the mortgage for months.*

RESPUESTAS:

- **Izquierda:** Inicia un proceso de ejecución hipotecaria. / *Start a foreclosure process.*
- **Derecha:** Sugiere la posibilidad de reestructurar la deuda. / *Suggests the possibility of debt restructuring.*

EL PORQUÉ DE LA PROPUESTA Y DE LAS RESPUESTAS:

El objetivo de este enunciado es que el jugador tenga en cuenta que la normativa de la UE establece que los Estados deben prestar especial atención a los desahucios que involucran, entre otros colectivos, a los niños pequeños. En la práctica, podemos observar las decisiones judiciales sobre la supresión de “desahucios a ninguna parte” en Polonia y Eslovaquia que protegen a las familias con niños.

EL PORQUÉ DE LAS PONDERACIONES:

En el caso de iniciar una ejecución hipotecaria sin tener en cuenta que es una familia con niños, la decisión afectará negativamente a la ciudadanía porque en este poder incluimos a muchas familias con niños. Resultará ser una ponderación muy positiva para los bancos porque a estos les interesa cobrar la ejecución hipotecaria sin tener en cuenta ningún factor familiar. Para el sector inmobiliario resultará ser positivo, ya que le interesa obtener beneficios sin tener en cuenta ninguna circunstancia también.

En cambio, si se opta por una reestructuración de la deuda, supondrá una ponderación muy positiva para la ciudadanía porque es una manera de dar una segunda oportunidad a las familias con niños. Al Estado también le afectará positivamente porque a este no le interesa que se realicen muchos desahucios. Resultará ser negativo para los bancos porque dicha reestructuración puede suponer una “quita” o “espera” de la deuda, y para el sector inmobiliario también habrá efectos negativos, ya que la reestructuración de la deuda le puede suponer un menor beneficio económico.

5. EL IMPACTO DEL PROYECTO

El proyecto que se ha llevado a cabo en referencia a la gamificación del estudio del Derecho de la vivienda se ha realizado con el objetivo de formar a estudiantes los cuales en un futuro decidan dedicarse profesionalmente a esta práctica del Derecho. Por tanto, cabe destacar que este proyecto va dirigido especialmente a los estudiantes y futuros profesionales del sector de la vivienda.

Debido a la falta de formación de algunos operadores en el ámbito de la vivienda, se ha considerado necesario iniciar un proyecto que pueda abordar esta situación y ver si se puede extraer un resultado positivo, con tal de que los futuros profesionales del Derecho de la vivienda obtengan una formación cualificada y, a su vez, realicen las funciones propias de su profesión con más calidad.

El crecimiento del sector inmobiliario atrae a un sector oportunista en busca de lo que se conoce como “dinero fácil” a través de compañías con escasa experiencia. Es por este motivo que hay que ponerle remedio a esta situación para acabar con esta mala costumbre que se ha llevado a cabo en el mercado inmobiliario, ya que este tipo de profesión requiere tener una serie de conocimientos que vienen a ser adquiridos a partir de una buena formación previa.

Debemos, entonces, distinguir lo que se conoce como formación inmobiliaria y conocimiento inmobiliario. El conocimiento sobre el mercado inmobiliario se consigue “con la práctica” entrando en el mundo laboral, pero una buena formación inmobiliaria solo se podrá conseguir teniendo un conocimiento específico y refinado, obteniendo una formación avanzada en técnicas imprescindibles para poder maximizar un impacto positivo en el sector.

Tanto en el Estado español como en el resto de los Estados de la Unión Europea se han vivido épocas de crisis. Por consiguiente, si nos aseguramos de que las futuras generaciones reciban una educación básica para ejercer sus funciones en el ámbito de la vivienda, aumentaremos las posibilidades de no recaer en otra crisis financiera o, en el caso de producirse otra, disponer de una mínima formación para hacerla frente y superarla de la mejor manera posible.

Es necesario asegurarnos de que los futuros promotores o comerciales inmobiliarios, entre otras profesiones relacionadas con el derecho de la vivienda, tengan una base formativa

acompañada de una buena experiencia en el mercado inmobiliario. Es decir, necesitamos una mayor profesionalización del sector, ya que por lo general está escasamente cualificado.

Por tanto, trasladando esta teoría al desarrollo de este proyecto hacia la formación de los estudiantes -en concreto, aquellos que se quieran especializar en la materia de las ejecuciones forzadas-, lograremos conseguir una formación base para los futuros profesionales en el ámbito de la vivienda. Por consecuencia, resultará haber un mayor control en el mercado inmobiliario, el cual supondrá una reducción del número de desahucios en los próximos años, ya que los futuros profesionales constarán de tener las herramientas adecuadas para evitar este tipo de situaciones.

Muchos autores aseguran que el mundo de la intermediación inmobiliaria se encuentra poco regulado. Los promotores y comerciales se centran tanto en las comisiones que se llevan, que no tienen en cuenta la posición de vulnerabilidad en la que se encuentran sus clientes. Estas situaciones solo producen una gestión nefasta de los negocios en muchas ocasiones. Como dice la impulsora de la Federación de Asociaciones de Empresarios Inmobiliarios (FADEI), la Sra. María José Corrales, “vender una casa es mucho más que hacer fotos, enseñarla o colgar anuncios en internet”⁷.

Si junto a este proyecto educativo conseguimos que en el mercado inmobiliario se impongan las restricciones única y exclusivamente necesarias que eviten esta mala práctica, conseguiremos ver resultados en futuras estadísticas y futuros análisis del mercado de la vivienda.

Cabe añadir que este proyecto no solo va dirigido a los futuros profesionales de la inmobiliaria, sino también a los futuros funcionarios, legisladores, voluntarios, trabajadores del tercer sector, especialistas en marketing, o expertos jurídicos en la materia, de los cuales el ejercicio de su profesión guarde relación con el mundo del derecho inmobiliario.

⁷ *Falta de profesionalización y oportunismo, los nuevos frentes del sector inmobiliario* (15 de diciembre de 2017). AUCAL Business School.

6. REFLEXIÓN FINAL

Una vez llevado a cabo el proyecto con la formulación de las preguntas y las correspondientes ponderaciones hacia los diferentes poderes, y una vez realizado el trabajo de fin de grado explicando el procedimiento seguido, he podido hacer un análisis crítico y una reflexión final:

Teniendo en cuenta que el objetivo principal de este proyecto es la mejora de la formación de los futuros estudiantes, pienso que este proyecto conseguirá obtener muy buenos resultados a nivel académico.

Hoy en día, la mayoría de las escuelas y universidades emplean un método de aprendizaje muy teórico y estático, de manera que ofrecer un método de aprendizaje más dinámico, del cual se pueda extraer qué han aprendido los estudiantes basándose en las clases impartidas, lo veo muy buena opción si el objetivo es mejorar su rendimiento.

La metodología de este juego es muy útil porque las preguntas que se le plantean al jugador están formuladas con el objetivo de hacerle pensar. Los estudiantes en general estamos acostumbrados a que nos faciliten el temario que debemos aprender y una vez estudiado nos examinan preguntándonos dicha teoría. Sin embargo, en este juego no encontraremos preguntas teóricas preguntando qué es el derecho de la vivienda, sino que se expondrán preguntas más prácticas sobre situaciones que se dan en la actualidad en el mercado inmobiliario. Entonces, los estudiantes deberán de dar una solución al problema o proposición que se les plantea, una vez aprendido el temario. En mi opinión, para un futuro profesional del Derecho no hay mejor forma de aprender que hacerle responder casos prácticos, es decir, casos a los que se tendrá que enfrentar el día de mañana por motivo de su profesión.

En mi opinión, considero que la puesta en marcha de este proyecto desencadenará en un éxito académico por parte de los estudiantes, ya que es muy útil aprender mediante un método de aprendizaje más dinámico, por lo que, puedo concluir con que este proyecto logrará alcanzar el objetivo por el cual ha sido creado.

7. BIBLIOGRAFÍA Y WEBGRAFÍA

- Kenna, P. (2022). Chapter template 21. The forced loss of housing. Evictions: a European overview (University, Research Centre): University of Galway.
- Observación General 7 de la ONU, Observación General 7. Doc. ONU. E/1998/22, Anexo IV. UNCESCR,. *Weblink*.
https://conf-dts1.unog.ch/1%20spa/tradutek/derechos_hum_base/cescr/00_1_obs_grales_cte%20dchos%20ec%20soc%20cult.html#GEN7
- Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea (Sala Tercera), de 10 de septiembre de 2014, C-34/13.
<https://curia.europa.eu/juris/document/document.jsf?docid=157486&doclang=ES>
- Constitución española (BOE nº 311, de 29 de diciembre de 1978).
<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1978-31229>
- The EU Report (2016) – Kenna, P., Benjaminsen, L., Busch-Geertsema, V. and Nasarre-Aznar, S. (2016) *Final Report – Pilot Project – promoting protection of the right to housing – homelessness prevention in the context of evictions* (European Comission, DG EMPL).
- Kenna, P. Nasarre-Aznar, S., Sparkes, P. & Schmid, C.U. (2018) (ed.) *Loss of Homes and Evictions across Europe: A Comparative Legal Examination*, (Cheltenham, Edward Elgar).
- Matthew Desmond, (2016) *Evicted – Poverty and Profit in the American City* (New York, Crown Publishers).
- W. Edgar and H. Meert (2005) *Fourth Review of Statistics on Homelessness in Europe. The ETHOS Definition of Homelessness* (Brussels, FEANTSA).

- *Yordanova and Others v Bulgaria Application* N° 25446/06, (ECHR, 24 de septiembre de 2012).
- *Connors v the United Kingdom (Application* N° 66746/01) (27 de mayo de 2004).
- Hogan J. *Irish Life and Permanent PLC v Duff* (2013) IEHC 43, para 50.
- UN OHCHR. *Forced Evictions and Human Rights Fact Sheet* N° 25/Rev 1' (New York and Geneva, UN 2014)
- AUCAL Business School. (15 de diciembre de 2017). *Falta de profesionalización y oportunismo, los nuevos frentes del sector inmobiliario*. Blog Aucal. <https://www.aucal.edu/blog-actualidad-noticia/falta-de-profesionalizacion-y-oportunismo-los-nuevos-frentes-del-sector-inmobiliario> (visto el 30 de mayo de 2023).
- *Qué es la iniquokupación, la fórmula que utilizan los okupas para entrar y quedarse en una vivienda*. (16 de marzo de 2023). 20 minutos. <https://www.20minutos.es/noticia/5110330/0/inquiokupacion-formula-okupas-entrar-vivienda/> (visto el 31 de mayo de 2023).
- *Climate & the Right housing. The shift*. <https://www.make-the-shift.org/> (visto el 31 de mayo de 2023).
- *Does the international right to housing prevent people from being evicted? Evict*. <https://www.eviction.eu/> (visto el 30 de mayo de 2023).
- *In a typical year, landlords file 3.6 million eviction cases. Eviction lab*. <https://evictionlab.org/> (visto el 30 de mayo de 2023).
- *Joint Statement: EU Member States must act to stop evictions and prevent homelessness. Housing Europe*. <https://www.housingeurope.eu/resource-1574/joint-statement-eu-member-states-must-act-to-stop-evictions-and-prevent-homelessness> (visto el 30 de mayo de 2023).

- *On the Right to Adequate Housing – EVICT Talk by Mr. Miloon Kothari. Evict.* <https://www.eviction.eu/on-the-right-to-adequate-housing-evict-talk-by-mr-miloon-kothari/> (visto el 31 de mayo de 2023).
- *The threat of home eviction and its effects on health through the equity lens: A systematic review. Science Direct.* <https://evictionlab.org/por-que-eviction-materia/> (visto el 31 de mayo de 2023).

