

La PAH: Resistencia y esperanza frente a la crisis de la vivienda

PLATAFORMA DE AFECTADOS POR LA HIPOTECA (PAH)

Desde su creación, la Plataforma de Afectados por la Hipoteca (PAH) ha sido un referente en la lucha por el derecho a la vivienda en España. Este movimiento ciudadano, nacido al calor de la crisis hipotecaria, ha combinado acciones directas, propuestas legislativas y campañas de concienciación para combatir la mercantilización de un derecho básico. Sin embargo, su camino no ha estado exento de obstáculos: desde la criminalización mediática hasta la falta de voluntad política para implementar cambios estructurales.

En 2008, el estallido de la burbuja inmobiliaria marcó el inicio de una de las peores crisis económicas en la historia reciente de España. Durante años, el modelo de crecimiento del país había girado en torno al sector inmobiliario, incentivando la compra de viviendas mediante créditos fáciles y, a menudo, irresponsables. En ese contexto, muchas familias accedieron a hipotecas con condiciones que dependían de un mercado estable y en expansión. Pero cuando la crisis financiera global golpeó, ese castillo de naipes colapsó.

La recesión provocó una devastadora pérdida de empleos e ingresos en sectores clave, como la construcción, el comercio y la industria. En su punto álgido, España alcanzó tasas de desempleo superiores al 25%, con especial incidencia en las clases trabajadoras. Familias que hasta entonces lograban afrontar el pago de sus hipotecas vieron cómo su situación cambiaba de la noche a la mañana: un despido, una reducción salarial o la quiebra de un negocio familiar bastaban para empujarlas al borde del abismo.

Experiencias

Cuando estas familias dejaron de poder pagar sus cuotas hipotecarias, los bancos comenzaron a ejecutar los desahucios. A pesar de haber rescatado a estas mismas entidades financieras con dinero público, el sistema no ofrecía ningún mecanismo de protección para las personas afectadas. Las viviendas eran embargadas, pero las familias no quedaban liberadas de sus deudas: la legislación hipotecaria española permitía que, tras el desalojo, los bancos subastaran los inmuebles por precios muy inferiores al valor de la hipoteca original, dejando a las personas no solo sin casa, sino también con deudas impagables de por vida.

Este doble castigo fue una de las características más crueles de la crisis habitacional. Los afectados no solo perdían su hogar, sino que veían cómo su futuro económico quedaba destruido. Las deudas pendientes, infladas con intereses y gastos legales, significaban que muchas familias tenían que empezar de cero, pero sin posibilidad real de recuperar la estabilidad financiera. Es decir, incluso después de perder su vivienda, las personas seguían obligadas a pagar la diferencia entre el valor de tasación y el importe restante de la hipoteca, perpetuando un ciclo de exclusión financiera y social.

Entre 2008 y 2014, los bancos ejecutaron más de 600 000 desahucios, una cifra que refleja la magnitud del problema. En 2008, se produjeron unas 27 000 ejecuciones hipotecarias, cifra que se disparó con los años y alcanzó su punto álgido en 2013, con más de 93 000 procedimientos iniciados solo ese año.

El sistema bancario, cuya aparente solidez fue erosionada por la falta de regulación efectiva durante los años de la burbuja inmobiliaria, contribuyó al colapso. El regulador, el Banco de España, permitió una relajación de las normativas crediticias y la concesión de hipotecas sin suficiente respaldo financiero. Paralelamente, la crisis económica elevó las tasas de desempleo hasta el 27% en 2013, dejando a millones de familias sin ingresos para hacer frente a sus deudas y gastos esenciales.

En este contexto de desamparo, en febrero de 2009, la PAH surgió como respuesta colectiva al drama que miles de familias estaban viviendo. En un primer momento, su labor consistió en proporcionar apoyo emocional y asesoramiento legal a las personas afectadas. Sin embargo, la magnitud del problema y la indignación ante la falta de alternativas habitacionales llevaron rápidamente a la acción directa. Además, logró sensibilizar a una sociedad inicialmente reticente, consiguiendo un apoyo social masivo en sus primeros años de lucha.

Con el lema «No estás sola», la PAH no solo denunció la injusticia del sistema hipotecario, sino que también propuso soluciones basadas en el derecho a la vivienda. El movimiento cuestionó abiertamente el modelo de acumulación de riqueza de los bancos, que siguen amasando beneficios a costa del sufrimiento de las familias. Además, visibilizó un problema que, hasta ese momento, se consideraba un asunto privado: el desahucio dejó de ser un drama individual para convertirse en una lucha colectiva por la dignidad. En un contexto de crisis global y abandono institucional, el movimiento supo canalizar la frustración y el miedo en acciones organizadas, mostrando que, incluso en los momentos más oscuros, la resistencia y la esperanza podían florecer.

La connivencia entre gobiernos, sistema financiero y fondos de extracción ha sido un obstáculo importante para garantizar el derecho a la vivienda

La connivencia entre gobiernos, sistema financiero y fondos de extracción ha sido un obstáculo importante para garantizar el derecho a la vivienda. Mientras los fondos han maximizado beneficios a costa de las familias, las administraciones han priorizado el saneamiento del sector financiero y el atractivo de España como destino de inversión, dejando desprotegida a gran parte de la población.

A pesar de la magnitud de este drama social, el Gobierno optó por rescatar a la banca y seguir castigando a la población. El rescate bancario tuvo un coste estimado de más de 71 000 millones de euros, según el Tribunal de Cuentas, siendo las cajas de ahorro y entidades como Bankia los mayores receptores de ayuda. Este esfuerzo monumental se justificó bajo la premisa de estabilizar el sistema financiero y evitar un colapso económico mayor. Sin embargo, hasta 2023 solo se han recuperado unos 16 000 millones, lo que significa que cerca del 77% sigue siendo un coste para los contribuyentes, sin perspectivas claras de reembolso completo.

El impacto del rescate bancario sobre la sociedad ha sido muy criticado por movimientos como la PAH, que lleva años exigiendo la devolución de ese rescate con viviendas para dar respuesta a las familias desahuciadas. Mientras los bancos rescatados fueron liberados de sus deudas tóxicas, cientos de miles de familias continuaron enfrentando ejecuciones hipotecarias y desahucios. Esto expuso una profunda desconexión entre las prioridades del sistema financiero y las necesidades de la población. La PAH ha denunciado sistemáticamente cómo este

rescate fue diseñado para proteger los intereses de las entidades financieras, dejando de lado la función social de la vivienda y perpetuando un modelo que privilegia el capital por encima del bienestar colectivo.

A nivel político, este proceso marcó un antes y un después en la percepción pública sobre la connivencia entre el Estado y el sector financiero. Partidos y gobiernos de diferentes colores han sido señalados por facilitar “alfombras rojas” para bancos y fondos de extracción, implementando políticas que, lejos de proteger a los afectados, facilitaron el aterrizaje de los fondos de inversión en el sector inmobiliario. La falta de medidas integrales para revertir este desequilibrio sigue siendo una asignatura pendiente en la política española.

Los fondos vampíricos se beneficiaron de un contexto económico donde los precios de las viviendas habían caído entre un 35% y un 44%, lo que les permitió adquirir grandes carteras inmobiliarias a precios reducidos, acumulando en torno a 240 000 viviendas en todo el territorio español, convirtiéndose en los principales caseros del país. Su modelo de negocio, centrado en la compra barata y la venta o alquiler caro, ha provocado un aumento de los precios del alquiler. Ciudades como Barcelona y Madrid han visto incrementos de hasta el 48% y 32% respectivamente. Esta nueva burbuja de precios inasumibles provoca que a día de hoy el 70% de los desahucios vengan derivados de problemas con el alquiler. Además, estos fondos operan con un alto nivel de opacidad, lo que dificulta la rendición de cuentas y la movilización social en su contra.

En términos fiscales, los fondos han disfrutado de importantes beneficios. Operan como Socimis (Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria), que tributan solo al 1% en el impuesto de sociedades, lo que les otorga una ventaja económica sustancial frente a otros actores del mercado. Este esquema fiscal fomenta su participación y los convierte en protagonistas de un modelo inmobiliario que prioriza los beneficios sobre la función social de la vivienda.

Viviendas vacías en España: una paradoja social

El diagnóstico de la PAH es claro: el acceso a la vivienda está en crisis. Los desahucios, la especulación inmobiliaria y la influencia de los fondos han convertido a España en un campo de batalla entre el derecho a la vivienda y el poder del



mercado. A pesar de la crisis habitacional, España cuenta con cerca de 3,8 millones de viviendas vacías, muchas de las cuales están en manos de bancos y fondos de

España cuenta con cerca de 3,8 millones de viviendas vacías, muchas de las cuales están en manos de bancos y fondos de inversión

inversión. Estas propiedades, que podrían destinarse a programas de vivienda social, permanecen desocupadas debido a la especulación y la búsqueda de rentabilidad. En este contexto, la PAH ha luchado incansablemente para visibilizar esta contradicción, exigiendo políticas que obliguen

a estos grandes propietarios a poner las viviendas vacías a disposición de quienes más las necesitan.

El inmovilismo político en este sentido hizo que la PAH impulsara uno de los proyectos más emblemáticos de la organización, su Obra Social. A través de esta iniciativa, la plataforma recuperó viviendas vacías de bancos y fondos para alojar a familias desahuciadas. Este acto de resistencia directa se convirtió en un símbolo de lucha y solidaridad, ganando inicialmente un amplio apoyo social.

La campaña criminalizadora contra la Obra Social de la PAH ha sido intensa, promovida principalmente por ciertos partidos políticos y sectores mediáticos que buscan desacreditar la recuperación de viviendas vacías en manos de bancos y fondos de inversión. Este programa, uno de los pilares de la PAH, se enfocó en reutilizar viviendas que permanecían vacías tras la crisis hipotecaria, principalmente bajo control de grandes tenedores, para realojar a familias desahuciadas. Aun así, los ataques mediáticos han amplificado la narrativa de que las recuperaciones impulsadas por la PAH afectan principalmente a pequeños propietarios, lo que no es cierto. La PAH se enfoca exclusivamente en inmuebles en manos de grandes tenedores, bancos y fondos vampíricos, como mecanismo de presión para lograr alquileres sociales para familias vulnerables. Sin embargo, esta distinción ha sido distorsionada en medios que, alineados con intereses políticos y financieros, han difundido bulos como la supuesta “protección legal excesiva a ocupas” o la amenaza a la propiedad privada de pequeños propietarios

El trasfondo de esta narrativa responde a intereses específicos: los grandes tenedores y fondos inmobiliarios buscan evitar que medidas como la cesión obligatoria de viviendas vacías o la regulación de alquileres ganen tracción social y política. Además, partidos conservadores han promovido modificaciones legales para facilitar los desalojos, alineándose con estos intereses. Intereses que han sido protegidos con bulos fáciles de desmontar.

Como ya hemos dicho, la mayoría de las viviendas recuperadas por la Obra Social PAH pertenecen a bancos o fondos que, en muchos casos, las habían adquirido mediante desahucios o rescates financieros sufragados por el erario público o a precios irrisorios en procesos de desinversión tras la crisis hipotecaria. Cada caso se gestiona con meticulosidad, evitando conflictos con pequeños propietarios, a quienes se les brindan otras soluciones.

Por otro lado, mientras se promueve una narrativa de “oleada de ocupaciones”, patrocinada por la maquinaria mediática y política ha logrado erosionar parte del apoyo social que inicialmente tuvo la Obra Social PAH. Esto ha hecho que el debate público se desplace desde la urgencia de garantizar el derecho a la vivienda hacia una preocupación exagerada por la propiedad privada, aun cuando las estadísticas desmienten los argumentos principales de la criminalización.

Según datos del Ministerio del Interior, en 2023 se registraron 15 289 denuncias relacionadas con ocupaciones de viviendas, un 11% menos que el año anterior. Estas cifras representan apenas un 0,06% del total de viviendas en el país, según datos del INE, lo que indica que la ocupación afecta a una proporción muy pequeña de las viviendas existentes.

La distribución geográfica muestra que Cataluña lidera en número de casos, concentrando el 40,9% de las denuncias, seguida de comunidades como Andalucía y Madrid. En la mayoría de los casos, las viviendas ocupadas pertenecen a grandes tenedores y no a particulares que habitan en ellas. Esto desmonta uno de los bulos más frecuentes, que asocia la ocupación con el allanamiento de moradas privadas cuando vas a comprar el pan. Este tipo de allanamientos representan un porcentaje mucho menor y son tratadas como delitos por las autoridades.

A pesar de la realidad estadística, el discurso mediático y político a menudo exagera el fenómeno, presentándose como una amenaza generalizada. Este enfoque ha sido impulsado por ciertos sectores políticos y mediáticos, con un interés evidente en criminalizar el fenómeno y desviar la atención de problemas estructurales más graves, como la acumulación de viviendas vacías en manos de grandes propietarios. Este discurso choca con intereses financieros que buscan preservar el modelo actual, beneficiando a grandes inversores mientras ignoran el coste social de la exclusión habitacional.

En resumen, el impacto de esta campaña no solo perjudica la percepción pública del trabajo de la PAH, sino que también dificulta la implementación de políticas públicas más justas y solidarias para abordar la crisis habitacional. A pesar de esto, la PAH sigue siendo un referente en la lucha por el derecho a la vivienda y continúa demostrando que su modelo organizativo y sus principios de justicia social son esenciales para resistir estas embestidas.

Aportaciones clave de la PAH

La PAH ha dejado una huella imborrable en la lucha por el derecho a la vivienda. Entre sus mayores logros destacan sobre todo el haber logrado combatir el sentimiento de culpa de las familias afectadas por la problemática, dándole la vuelta y mostrando que no somos culpables de nada, sino víctimas de un sistema capitalista que antepone los beneficios de un sector económico depredador por encima del bienestar de las personas.

La primera gran campaña de la PAH fue visibilizar la necesidad y exigir la regulación de la dación en pago retroactiva como fórmula de solución a esa ley anómala que permitía la condena a una deuda impagable de por vida, negando así cualquier posibilidad de recuperación personal y económica a quienes estaban perdiendo sus hogares. Memes como «este banco roba, estafa y echa a la gente de su casa», rápidamente formaron parte del imaginario colectivo cambiando la percepción que la sociedad de los bancos. Dejaron de verse como el amigo que te ayudaba, a ver su verdadera cara.

Siempre desde el pacifismo y con acciones visualmente llamativas, la acción directa en las oficinas bancarias pasó a normalizarse, convirtiéndose en la principal medida de presión en defensa de las familias que logró miles de soluciones. En noviembre de 2011, la PAH dió un salto cuantitativo en su lucha logrando organizarse para lograr parar el primer desahucio en puerta. Algo que ahora estamos acostumbradas a ver día sí, día también, pero que en esos momentos nadie había probado antes, convirtiéndose en un acto totalmente revolucionario que dio inicio a la campaña Stop Desahucios, todo un ícono de lucha tanto en España como en el ámbito internacional, que lamentablemente sigue siendo necesaria. La campaña es exitosa en dos ejes: por un lado, logra evitar que la gente sea expulsada de sus hogares, ganando tiempo para lograr una alternativa;

y, por otro lado, sirve para visibilizar el drama humano detrás de las cifras y generar una red de solidaridad.

Con la llegada del apoyo mayoritario de la sociedad a las demandas y lucha de la PAH, junto a la explosión del 15M, el movimiento que inicialmente empezó en Barcelona para irse extendiendo poco a poco por Cataluña y en Murcia –la primera región en replicar el modelo y sumarse a la red– tuvo una expansión territorial que llegó a superar las doscientas asambleas por todo el estado. Esta eclosión propició, en 2013, el impulso de la ILP Hipotecaria, que buscaba regular la dación en pago retroactiva, acabar con los desahucios y fomentar los alquileres sociales aquellas personas sin opción a los precios del mercado. Una Iniciativa Legislativa Popular respaldada por 1,4 millones de firmas, una de las mayores movilizaciones legislativas en la historia reciente de España. Aunque no fue aprobada en su totalidad, la presión social forzó al Gobierno a introducir cambios legales como el Código de Buenas Prácticas o la moratoria hipotecaria.

A nivel autonómico, la PAH también ha liderado ILP en comunidades autónomas como Cataluña, Valencia y Andalucía. Estas propuestas buscaban regular los alquileres, movilizar viviendas vacías y proteger a las familias vulnerables. En Cataluña, por ejemplo, la Ley 24/2015 contra los desahucios y la pobreza energética, fruto de la colaboración entre la PAH, la Alianza contra la Pobreza Energética (APE) y el Observatorio DESCA, introdujo medidas efectivas que siguen evitando cortes de suministros a las familias vulnerables y garantizando alquileres sociales a las víctimas de ejecución hipotecaria y a los impagos del alquiler. Aunque algunas de estas leyes enfrentaron recursos judiciales, han marcado un precedente importante en la lucha por el derecho a la vivienda. Recientemente el Tribunal Constitucional ha suspendido varios artículos clave de la Ley 1/2022 en Cataluña (también lograda por el mismo grupo promotor que la 24/2015), que ampliaba las medidas para garantizar el derecho a la vivienda. En particular, la normativa exigía a los grandes propietarios la renovación obligatoria tanto de los alquileres sociales como de los alquileres ordinarios alquiler social, así como ofrecer el alquiler social antes de iniciar el proceso de desahucio de las ocupaciones previas al 1 de junio de 2021. Según el TC, estas disposiciones invaden competencias. La PAH y otros movimientos sociales han criticado la sentencia, argumentando que favorece los intereses de los grandes propietarios y fondos, perpetuando el desequilibrio entre el derecho a la vivienda y la protección de los intereses financieros.

Paralelamente, en la Región de Murcia, colectivos sociales y sindicatos, incluyendo la PAH, están impulsando una nueva ILP con el objetivo de desarrollar la Ley Regional de Vivienda de 2015, que lleva años sin aplicarse adecuadamente. La ILP busca medidas como la recuperación del registro de demandantes de vivienda y el derecho de tanteo y retracto, herramientas esenciales para garantizar que las viviendas públicas o en manos de grandes tenedores se destinen a quienes más las necesitan. La propuesta llega en un contexto alarmante: la región cuenta con más de 100 000 viviendas vacías, mientras que el parque público de vivienda representa solo el 0,39% del total. Esta situación refleja un problema estructural, exacerbado por el encarecimiento del alquiler (que ha subido un 50% en los últimos años) y la falta de reglamentos para implementar la ley autonómica existente.

El ámbito estatal, después de la ILP de 2013, la PAH ha seguido insistiendo en la construcción de una ley que combata la emergencia habitacional y garantice el derecho a la vivienda llegando a registrar hasta dos leyes en el Congreso, una en 2018 y otra en 2021, que no han logrado avanzar por distintos bloqueos políticos. Aun así, ha logrado que la moratoria hipotecaria se alargue hasta el 2028 o que se aprobara una moratoria de desahucios vinculada al escudo social derivado de la COVID-19, vigente hasta el 31 de diciembre de 2024, por lo que desde la PAH se sigue en movimiento para forzar a una nueva ampliación ya de carácter estructural y desvinculada del escudo social.

Todos estos procesos, tanto de acción como de propuestas legislativas, ejemplifican la importancia de la acción ciudadana organizada y la presión política en la lucha por derechos básicos, además de combatir las resistencias políticas y administrativas a implementar cambios que prioricen el bienestar social sobre los intereses del mercado.

La PAH no solo es un referente en su lucha, sino también en su forma de organizarse. Basada en la horizontalidad, la plataforma ha demostrado cómo las decisiones colectivas y la participación activa de los afectados pueden generar un cambio real. Este modelo ha servido de inspiración para otros movimientos sociales, que ven en la PAH un ejemplo de cómo empoderar a las personas desde abajo. En este sentido, recientemente en Barcelona, la PAH ha organizado la Primera Asamblea Popular Internacional de Vivienda contra la Economía Vampírica, que ha aglutinado 93 movimientos de 22 países de cuatro continentes,

con el objetivo de impulsar espacios de conocimiento y lucha a nivel global, siendo la principal referencia de todos los asistentes. Más allá de sus victorias tangibles, la PAH ha cambiado la forma en que la sociedad percibe el derecho a la vivienda. Ha llevado el debate sobre la vivienda al centro de la agenda política y ha contribuido a una visión más solidaria y menos individualista de la política. También ha demostrado que la resistencia no es solo un acto de confrontación, sino también de construcción de esperanza. Su capacidad para movilizar a personas comunes, afectadas por problemas extraordinarios, es una prueba de que el cambio social es posible cuando se basa en la solidaridad y la justicia. La PAH es más que una organización: es un símbolo de resistencia frente a la mercantilización de la vida y un faro para quienes creen en una sociedad más justa. Aunque enfrenta enormes desafíos, su lucha sigue siendo un recordatorio de que los derechos no se mendigan, se conquistan.

La PAH ha demostrado que la resistencia no es solo un acto de confrontación, sino también de construcción de esperanza

En un mundo donde la vivienda se ha convertido en un privilegio, la PAH os invita a imaginar un futuro donde sea, de nuevo, un derecho.

La **PAH** es un espacio de encuentro, de apoyo mutuo y de confianza, en el que todas las personas pueden ayudar y ser ayudadas.

