

El uso estratégico de las reformas legales para responder a la crisis de la vivienda. Un balance sobre resultados, límites y potencial

*The strategic use of legal reforms to respond to the housing crisis.
A balance on results, limits and potential*

REBUT: 14/01/2026 ■ ACCEPTAT: 03/03/2026

Gabriele D'Adda / Politecnico di Torino, DIST - Dipartimento Interateneo
di Scienze, Progetto e Politiche del Territorio / <https://orcid.org/0009-0009-2739-4437>

Resumen

Desde 2009, cuando las consecuencias de la crisis hipotecaria comenzaron a afectar a miles de personas en toda España, los movimientos sociales urbanos se han organizado para responder a la precarización del derecho a la vivienda. Este artículo analiza cómo diversos movimientos urbanos, además de compartir prácticas cotidianas de resistencia (detener desahucios, promover negociaciones directas con los propietarios, ocupaciones, etc.), también desarrollaron campañas que lograron modificar el marco legal, tanto en Cataluña (Leyes 24/2015, 17/2019, 11/2020, 1/2022) y a nivel estatal (Ley de Vivienda, moratorias de desahucios). Mediante el análisis de las estrategias legales utilizadas para promover nuevas legislaciones que garanticen el derecho a la vivienda y contrarresten los efectos más dramáticos de la crisis, este artículo pretende contribuir a los debates académicos y activistas sobre la eficacia, el potencial y los límites de las estrategias legales para responder a la crisis de la vivienda.

Palabras clave

Estrategias legales, crisis de la vivienda, movimientos sociales, derecho a la vivienda.

Abstract

Since 2009, when the consequences of the mortgage crisis began to affect thousands of people throughout Spain, urban social movements have organised themselves to respond to the precarization of the right to housing. This article analyses how various urban movements, in addition to sharing everyday practices of resistance (stopping evictions, promoting direct negotiations with landlords, occupations, etc.), also developed campaigns that succeeded in modifying the legal framework, both in Catalonia (Laws 24/2015, 17/2019, 11/2020, 1/2022) and at the state level (Housing Law, eviction moratoriums). By analysing the legal strategies used to promote new legislation that guarantee the right to housing and counteract the most dramatic effects of the crisis, this paper aims to contribute to academic and activist debates on the effectiveness, potential and limits of legal strategies to respond to the housing crisis.

Keywords

Legal strategies, housing crisis, social movements, right to housing.

INTRODUCCIÓN

La mercantilización, desregulación y financiarización de los mercados hipotecarios y de alquiler, los recortes y la privatización han acelerado la precarización del derecho a la vivienda. Esta se convirtió en una mercancía y en un activo financiero con una presencia creciente del capital internacional en el sector inmobiliario de varios países. Modificando los marcos legales, los gobiernos desempeñan un papel crucial en el desarrollo a nivel nacional de estos procesos globales (Christopher, 2023; Tulumello y Dagkouli, 2023; D'Adda y Kusiak, 2025).

En España, en las décadas previas a la crisis financiera mundial de 2008, las políticas de vivienda y urbanísticas se consideraban un instrumento de desarrollo económico, con dos efectos clave: la vivienda pública se incorporó al mercado privado, lo que provocó una oferta estructuralmente insuficiente, y se privilegió el acceso a un hogar a través de la propiedad y el endeudamiento (Rodríguez y Espinoza, 2018; Palomera, 2025, Burón, 2025). A raíz de la crisis hipotecaria que en 2009 afectaba ya a miles de personas, surgieron movimientos sociales para dar respuesta a la precarización del derecho a la vivienda. Partiendo del caso de Barcelona donde, como afirman Rossini et al. (2023), varias organizaciones de vivienda crearon un espacio de resistencia diverso y múltiple, este artículo analiza cómo algunos movimientos urbanos — además de compartir prácticas cotidianas de resistencia también han desarrollado campañas que consiguieron modificar el marco legal en Cataluña (Leyes 24/2015, 17/2019, 11/2020, 1/2022), pero también a nivel estatal (Moratorias de desahucios y ley de vivienda).

Más de una década después del primer intento de reforma del marco legal con la Iniciativa Legislativa Popular (en adelante ILP) promovida por la Plataforma Afectadas por la Hipoteca (en adelante PAH) a nivel estatal, se traza un balance de estas campañas y de sus resultados a nivel estatal y catalán. Por razones meramente de espacio no se considera el nivel municipal donde, en muchos contextos, se han desarrollado también experimentos y políticas institucionales para hacer frente a la crisis de la vivienda (Doñate, 2018; D'Adda, 2021).

Teniendo en cuenta la evolución del mercado inmobiliario y las propuestas legales desarrolladas por movimientos sociales y gobiernos, se proponen tres fases de la crisis de la vivienda española: La primera es la crisis hipotecaria (2008-2012); la segunda es la burbuja del alquiler (2013-2018); y la tercera, desde junio de 2018 hasta el presente (noviembre 2025), es la fase de la “gestión social” de la crisis. En esto me he inspirado en el trabajo de Martínez y Gil (2022) que sugieren la necesidad de considerar dos períodos distintos. El primero, entre 2008 y 2013, caracterizado por las políticas de austeridad impuestas por la Unión Europea, en el que la prioridad del Gobierno español fue el rescate y la reorganización del sistema bancario mediante una inyección masiva de fondos públicos y la creación de la SAREB (Vives-Miró, 2018; Palomera, 2025). Martínez y Gil (2022), ilustran cómo, a partir de 2013, a través de una serie de reformas legales y procesos de desregulación a nivel estatal, se crean las condiciones para atraer inversores globales, iniciando así una nueva fase de financiarización —entendida como proceso de transformación de la vivienda en activo financiero— centrada esta vez en los alquileres. En este artículo se limita esta segunda fase a los años entre 2013 y junio de 2018, utilizando la caída del Gobierno presidido por Rajoy como punto de inflexión simbólico entre esta fase y la siguiente. La fase aquí denominada de «gestión social» de la crisis es caracterizada por la presencia de gobiernos progresistas que han aprobado una serie de medidas destinadas precisamente a gestionar las consecuencias de la crisis, pero sin abordar ni resolver sus causas

estructurales.

Analizando las estrategias empleadas para promover nuevas legislaciones se pretende abordar la pregunta ¿Pueden las estrategias legales ser herramientas eficaces para los movimientos sociales para contrarrestar los efectos de la crisis de la vivienda? y así contribuir a los debates académicos y activistas sobre la eficacia, el potencial y los límites de estas estrategias.

METODOLOGÍA

A nivel metodológico, este artículo se basa en los resultados de más de diez años de investigación y activismo sobre y con los movimientos sociales, y en particular con la PAH de Barcelona. Durante este periodo, utilicé métodos etnográficos como la observación participante (Balziger y Lambelet, 2014) y la etnografía activista (Hale, 2006; Hammersley y Atkinson, 2007) para comprender mejor las dinámicas internas de los movimientos y cómo estructuran y organizan sus campañas, implicándome y contribuyendo a su desarrollo (D'Adda et al., 2021). En este sentido, llevé a cabo una «participación observadora» más que una observación participante (Valenzuela-Fuentes, 2018). El cambio en el orden de los términos subraya un compromiso personal más significativo, que no se limita a la observación neutral. La metodología utilizada se inspira también en trabajos que destacan tanto la necesidad como los riesgos de la investigación activista en el ámbito de los estudios sobre vivienda y urbanismo (Lancione y Rolink, 2020; Martínez, 2023).

Para este artículo se han combinado un análisis de documentos legales, datos e informes oficiales sobre las consecuencias de la crisis con 23 entrevistas semiestructuradas a activistas y portavoces de diferentes organizaciones sociales (13 de la PAH, 6 del SLL, 4 del Observatori ODESCA). Las entrevistas se realizaron entre 2016 y 2025 con consentimiento informado y han sido grabadas y transcritas. En algunos casos, con personas con funciones específicas como portavoces o que han trabajado de forma más continuada en el desarrollo de estrategias legales, se realizó más de una entrevista en diferentes periodos. El análisis de la evolución de desahucios y ejecuciones hipotecarias se ha realizado a partir de los datos oficiales del Consejo General del Poder Judicial (en adelante, CGPJ)

Crisis, movilizaciones sociales y reformas legislativas.

La relación entre las crisis y la apertura de nuevas oportunidades políticas es fundamental para analizar el uso estratégico que hacen los movimientos sociales de las reformas legislativas. El cambio legislativo y en las políticas públicas puede producirse a raíz de choques como crisis que sacuden el equilibrio existente, o, de forma más gradual, mediante cambios endógenos incrementales y menos traumáticos (Leachman et al., 2010).

La crisis financiera mundial de 2008 y la crisis pandémica de 2020 pueden considerarse como choques exógenos que, por un lado, abrieron nuevas ventanas de oportunidad política y legal para que los movimientos sociales pudieran estructurarse, legitimarse e imponer sus demandas y, por otro, obligaron a los sistemas institucionales (local, regional, estatal, supranacional) a introducir mecanismos para mitigar los efectos económicos y sociales de las crisis.

En Europa, la reacción de muchos gobiernos ante la crisis de 2008 consistió en medidas

de austeridad que redujeron drásticamente los recursos públicos disponibles para aliviar sus consecuencias sociales. La respuesta a la crisis pandémica se ha caracterizado por una inversión masiva de recursos públicos tanto por parte de los Estados como de la Unión Europea a través del plan *Next Generation*, que ha amortiguado las consecuencias socioeconómicas de la nueva crisis. Además, el derecho a la vivienda ha recuperado importancia tanto en el debate público como en la promoción de políticas y reformas legislativas que han llevado a la introducción de moratorias sobre los desahucios y ayudas al crédito, a la suspensión de las cuotas hipotecarias o a la imposibilidad de aumentar temporalmente el precio del alquiler (Rossini y Tulumello, 2023).

Los movimientos sociales pueden utilizar diferentes instrumentos para responder a las consecuencias de las crisis. Entre ellos también se encuentran las campañas para promover reformas legislativas. Al considerar la relación entre los movimientos sociales y la ley, es necesario evaluar tanto la eficacia de las campañas de cambio legislativo cuanto comprender cómo estas mismas y las normas jurídicas existentes o eventualmente aprobadas influyen a su vez en los movimientos, sus prácticas cotidianas y sus estrategias (Scheingold, 2004; McCann, 2006; Boutcher y Stobaugh, 2013). La ley y el derecho son elementos dinámicos que pueden verse influidos por el contexto político y social y que, a su vez, lo influyen (Edelman et al., 2010). Para los movimientos sociales promover reformas jurídicas es solo una de las posibles estrategias. De hecho, las iniciativas legales se entrelazan con campañas comunicativas o con formas de acción directa. El uso de la ley resulta especialmente eficaz cuando se convierte en una herramienta de movilización y cuando permite presentar determinadas reivindicaciones como derechos fundamentales aún no reconocidos. El Derecho puede contribuir a crear identidades colectivas, narrativas compartidas y legitimidad pública, influyendo en los marcos normativos existentes o cuestionándolos (D'Adda y Kusiak, 2025). Sin embargo, centrarse exclusivamente en las reformas legislativas también conlleva riesgos: los procedimientos judiciales relacionados con formas de litigio estratégico pueden ser largos, costosos y con resultados impredecibles. Además, la eficacia de esta estrategia depende del grado de apertura del sistema judicial y político, que pueden obstaculizar o ralentizar la aplicación de las reformas legislativas en presencia de una estructura de oportunidades legales cerrada (Andersen, 2005; McCann, 2006; D'Adda y Kusiak, 2025).

Los diferentes modelos de vivienda, junto con las leyes y políticas públicas correspondientes, definen los marcos normativos que representan un elemento vital en la interacción entre las dinámicas globales, nacionales y locales. Por un lado, la ley, al favorecer los procesos de financiarización, desregulación y privatización, puede garantizar el acceso de los flujos de capital a los espacios urbanos (Christopher, 2023; Tulumello y Dagkouli, 2023), contribuyendo a la precarización del derecho a la vivienda. Por otro lado, los movimientos sociales han cuestionado las normas vigentes, recurriendo a diversas formas de desobediencia civil y de acción directa. Además, elaboran una narrativa alternativa sobre la crisis y sus causas, y promueven propuestas legislativas para garantizar el derecho a la vivienda (Martínez, 2018; D'Adda y Kusiak, 2025). Estas reflexiones representan la base teórica para analizar la eficacia de las estrategias de cambio legislativo desarrolladas en Cataluña y en España en el contexto de las diferentes fases de la crisis de la vivienda.

Fase 1 (2008-2012): La Crisis hipotecaria

En España, desde el Franquismo se ha priorizado el acceso a la vivienda en propiedad frente

a otras opciones como el alquiler. El “modelo español” entendía la vivienda como un motor de crecimiento económico, basado en la interdependencia entre los sectores financiero, turístico y de la construcción. Este modelo causó diferentes burbujas inmobiliarias y un aumento del endeudamiento de las familias (Rodríguez y Espinoza, 2018; Di Felicianantonio y Aalbers, 2018).

Con el estallido de la crisis financiera mundial, el sueño de una vivienda en propiedad para todos y como «inversión segura» se esfumó abruptamente. El aumento del desempleo impidió a muchas personas pagar sus deudas, lo que provocó una oleada masiva de ejecuciones hipotecarias y desahucios. Según los datos del CGPJ, entre 2008 y 2012 se produjeron 415.117 ejecuciones hipotecarias, con una media de más de 80.000 al año, que se mantuvo hasta 2014. En el mismo periodo también se produjeron 244.278 desahucios, con una media de casi 50.000 al año.

En este contexto, en 2009 en Barcelona, de la experiencia previa de otros movimientos sociales implicados en la lucha por el derecho a la vivienda, como ‘V de Vivienda’ surgió la PAH (Colau y Alemani, 2012). Para dar respuestas concretas a las necesidades de miles de personas afectadas la PAH ha desafiado la ley con campañas de desobediencia civil (Stop desahucios, negociaciones directas con los bancos y Obra social). Paralelamente, desde 2012 y en colaboración con diversas organizaciones sociales, la Plataforma ha desarrollado varias propuestas para cambiar el marco legislativo sobre vivienda. Esta decisión está relacionada con la conciencia de que, aunque las campañas de desobediencia civil son eficaces para encontrar soluciones para las personas que acuden a la PAH, también son necesarias soluciones estructurales que sirvan para impulsar un cambio de paradigma a nivel legislativo y de políticas públicas (D'Adda, 2022).

El primer intento de introducir reformas legislativas fue una ILP presentada en 2012 al Parlamento español con otras organizaciones. La iniciativa, respaldada por más de 1,4 millones de firmas, proponía tres medidas principales: la cancelación automática y retroactiva de la deuda en caso de ejecución hipotecaria (dación en pago), la suspensión de los desahucios para las personas en situación de vulnerabilidad e incentivos para favorecer el alquiler a precios controlados. A pesar del amplio apoyo social, el Partido Popular, gracias a su mayoría parlamentaria absoluta, rechazó las propuestas de la ILP y aprobó reformas parciales. Si bien, emergió un cierre del sistema parlamentario a las reivindicaciones de los movimientos, la ILP contribuyó a reforzar la PAH: la movilización capilar incrementó su visibilidad consolidando su legitimidad. Las reivindicaciones se convirtieron así en una referencia para futuras iniciativas legislativas en las comunidades autónomas (Martínez, 2018; D'Adda, 2022).

Durante la crisis hipotecaria, los gobiernos españoles aprobaron varias reformas. En 2008, el gobierno del PSOE, mediante el Real Decreto 1975/2008 introdujo una deducción de hasta 500 euros sobre una parte de las cuotas mensuales de los préstamos hipotecarios. Posteriormente, el Gobierno del PP, que había ganado las elecciones en 2012, promovió varias nuevas medidas. En 2012, la Ley 6/2012, conocida como Código de Buenas Prácticas, estableció mecanismos para reestructurar la deuda hipotecaria y flexibilizar los procedimientos de ejecución hipotecaria. Sin embargo, las entidades financieras podían elegir si se adherían o no a este código. Además, el acceso a esta medida fue limitado por los muchos requisitos restrictivos. Según el último informe publicado¹, desde 2012 se han recibido 188.358 solicitudes; se han realizado 72.102

¹ <https://portal.mineco.gob.es/RecursosArticulo/mineco/economia/ficheros/pdf/XXV-Informe-Comision-Buenas-Practicas-25%202024-con-anejos.pdf>

operaciones, de las cuales, 63.705 finalizaron con una reestructuración de la deuda pendiente, 20 con una quita y 8.377 con la dación en pago. En 2012 se aprobó también la Ley 27/2012 para detener los desahucios relacionados con procedimientos de ejecución hipotecaria que afectaban a personas en situación de vulnerabilidad. Sin embargo, los criterios restrictivos en términos de composición del núcleo familiar y nivel de ingresos limitaron la eficacia de esta ley (Di Felicianantonio y Aalbers, 2018).

La respuesta del sistema político español a la crisis hipotecaria no solo ha priorizado el rescate del sistema bancario y la adopción de medidas de austeridad, sino que ha construido también las premisas para una nueva fase de la crisis de la vivienda con un foco en el mercado del alquiler (Palomera, 2025). En 2009, mediante la Ley 11/2009, el gobierno del PSOE creó las SOCIMIS (Sociedades Cotizadas Anónimas del Mercado Inmobiliario), una versión española de los REITs (*real estate investment trust*) que surgieron en Estados Unidos en la década de 1960 como sociedades de responsabilidad limitada que operaban e invertían en el mercado del alquiler (Vives-Miró, 2018). En España, se utilizó la excusa de un mercado de alquiler poco desarrollado —aumentando la flexibilidad del marco regulatorio y concediendo descuentos fiscales— para atraer capital global y revitalizar el sector de la vivienda mediante la financiarización de los alquileres (Rodríguez y Espinoza, 2018). Este proceso ha culminado en la aprobación por parte del PP de la ley 4/2013 que ha flexibilizado ulteriormente el mercado del alquiler.

Fase 2 (2013-2018): La burbuja del alquiler

En el contexto de la doble crisis económica e hipotecaria muchas personas se refugiaron en el alquiler como única opción para acceder a una vivienda. Según el Instituto Nacional de Estadística (INE), la población que accedía a una vivienda mediante un contrato de alquiler pasó del 7 % en 2007 al 22,7 % en 2017 (Blanco-Romero et al., 2018). Justo cuando el alquiler se convertía en una solución, a menudo obligatoria, para una parte cada vez mayor de la población española, el Gobierno del PP aprobó la Ley 4/2013, que reformó la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU). Como explican Gil y Martínez (2021), la Ley 4/2013 introdujo tres novedades que contribuyeron a una mayor financiarización del mercado del alquiler en España. En primer lugar, se introdujo la reducción de la duración de los contratos de alquiler, que pasó de 5 a 3 años. En segundo lugar, se eliminó el derecho de tanteo del inquilino, que permitía a los inquilinos adquirir la propiedad en la que residían al mismo precio que su propietario había acordado con un posible comprador. Por último, se introdujo la posibilidad de resolver el contrato en caso de venta del inmueble, si este no estaba inscrito en el registro de la propiedad, y la posibilidad de resolver el contrato si había una ejecución hipotecaria a cargo del propietario o de la vivienda.

La desregulación y la financiarización del mercado del alquiler tenían como objetivo crear nuevas oportunidades para los bancos, que poseían un número considerable de inmuebles adquiridos gracias a miles de ejecuciones hipotecarias efectuadas en los años anteriores, así como para los inversores internacionales (Vives-Miró, 2018; Gil y Martínez, 2021). Consecuentemente, en un contexto de austeridad, reducción de la inversión pública y privatización de partes importantes del parque de vivienda pública, nuevos actores, como los fondos de inversión internacionales, han irrumpido con fuerza en el mercado inmobiliario español. Como señalan Gabor y Khol (2022), estos actores pueden adquirir miles de viviendas contribuyendo a la privatización del parque de viviendas públicas o absorbiendo las hipotecas morosas de prestamistas privados o de «bancos malos» públicos. La evolución de la crisis

hipotecaria hacia una nueva fase, caracterizada por la burbuja del alquiler (Blanco-Romero et al., 2018) se refleja en los datos sobre desahucios. Según el CGPJ, entre 2013 y 2018 se produjeron 386.101 desahucios, de los cuales el 56% estaban relacionados con el alquiler y el 34 % con problemas hipotecarios.

Mientras tanto, dada la imposibilidad de aprobar la ILP a nivel estatal, la PAH, junto con la Alianza contra la Pobreza Energética (APE) y el Observatori DESCA (en adelante OD), decidió presentar una nueva ILP en el Parlamento catalán. Tras recoger más de 140.000 firmas la ILP fue presentada en 2015. Gracias a movilizaciones que incluyeron una serie de escraches silenciosos durante la campaña electoral para las elecciones municipales, en julio 2015, la ILP fue convertida en la ley catalana 24/2015. Los promotores de la ILP catalana supieron aprovechar una correlación de fuerzas diferente en el sistema de partidos catalán, en el que la mayoría parlamentaria no era tan monolítica como la del Parlamento español. Según un activista de la PAH:

“

La aprobación de la 24/2015 fue una victoria increíble. La presencia en las calles, bloqueando los desahucios, ocupando edificios vacíos con la Obra Social y consiguiendo miles de dación en pago y de alquileres sociales ha demostrado que las reivindicaciones de la PAH no solo eran legítimas, sino también viables... La combinación de esas campañas es fundamental porque, si ambas estrategias funcionan, se alimentan mutuamente, y, cuando una falla, siempre queda la otra”.

La nueva ley catalana 24/2015 introdujo medidas compatibles con el marco jurídico catalán elaborando por primera vez el concepto de grandes tenedores (en adelante GT) definidos entonces como bancos y personas jurídicas que posean más de 1.250 m² de vivienda. La ley introdujo la obligación para los GT de ofrecer un alquiler social correspondiente a un porcentaje (entre el 10 % y el 18 %) de los ingresos totales de los hogares en situación de vulnerabilidad en lugar de desahuciarlos. El objetivo de esta medida era hacer corresponsable al sector privado, evitando miles de desahucios y obligando a los GT a renunciar a una parte importante de los beneficios de la especulación en el sector inmobiliario (D'Adda y Kusiak, 2025). La ley 24/2015 también introdujo medidas para ampliar el patrimonio de viviendas públicas y mecanismos para garantizarlos suministros básicos. Sin embargo, el Gobierno central del PP, en abril de 2016, presentó un recurso de inconstitucionalidad contra la ley 24/2015 causando la suspensión automática de la mayoría de sus artículos.

En mayo de 2017, para responder a los retos de la burbuja del alquiler, se creó en Barcelona el Sindicat de Llogateres (en adelante SLL) que propuso una lectura innovadora con respecto a la narrativa dominante, según la cual las causas del aumento de los alquileres se debían a las dinámicas clásicas de la oferta y la demanda. Así como la burbuja hipotecaria fue creada y alimentada por el sector político y financiero en la década anterior a la crisis de 2008, la burbuja de los alquileres fue el resultado de las reformas introducidas por el Gobierno para permitir al sector financiero mejorar la rentabilidad del enorme stock inmobiliario acumulado durante la crisis hipotecaria, a un precio extremadamente bajo y gracias a recursos públicos. Además, el SLL denunció el papel creciente de los nuevos actores del mercado inmobiliario, como los fondos de inversión internacionales y las SOCIMI. Desde su creación, el SLL ha tratado de responder tanto al aumento incontrolado de los alquileres como al riesgo de sufrir un «desahucio invisible» por la imposibilidad de renovar el contrato de alquiler a un coste mayor.

Según un activista del Sindicat de Llogateres:

“

Los datos oficiales no consideran los desahucios invisibles, cuando las personas abandonan sus viviendas sin siquiera haber recibido una orden de desahucio. Por lo tanto, como en 2009 bloquear un desahucio era una forma de desobediencia civil contra la ley hipotecaria, en 2020, negarse a abandonar el piso donde vives cuando el propietario quiere aumentarte drásticamente el alquiler es una forma de desobediencia civil contra la LAU”.

El SLL ha promovido la campaña «Ens quedem» («Nos quedamos»), una forma de negociación directa con la propiedad en la que los inquilinos se niegan a aceptar aumentos excesivos del alquiler y recurren al asesoramiento colectivo y, en caso de necesidad, también al proporcionado por abogadas del Sindicat. El objetivo es negociar una renovación del contrato de alquiler sin aumentos a pesar de que la legislación española no establece límites al respecto. Estas negociaciones colectivas también pueden desarrollarse mediante la organización de bloques en lucha y/o grupos de inquilinas con el mismo propietario, y están respaldadas por diferentes tipos de acciones que también pueden incluir formas de huelga del alquiler (Poder Inquilino, 2025).

La siguiente sección analiza cómo, tras el cambio de gobierno que se produjo tras la moción de censura contra Rajoy en 2018 y, posteriormente, durante y tras la crisis pandémica de 2020, se han abierto nuevas ventanas de oportunidad política para los movimientos sociales y sus demandas de reformas legislativas.

Fase 3: ¿Hacia una “gestión social” de la crisis?

El cambio de gobierno central en junio de 2018 supuso una importante oportunidad política para los movimientos sociales. A nivel catalán, gracias a la presión de los promotores de la ILP, el gobierno del PSOE y la Generalitat firmaron un acuerdo para retirar el recurso ante el Tribunal Constitucional sobre la ley 24/2015, que volvió entonces a entrar en vigor.

Además, PAH, APE y OD negociaron con la Generalitat una nueva ley sobre el derecho a la vivienda para ampliar algunas de las medidas contenidas en la 24/2015 y adaptarlas al nuevo contexto. La ley catalana 17/2019 amplió la obligación para los GT de ofrecer un alquiler social a las personas en situación de vulnerabilidad a los casos de no renovación del contrato de alquiler y de ocupación sin título. También se modificó la definición de GT, ampliándola para incluir a las personas físicas que poseen más de quince viviendas. La presión de los movimientos también dio sus primeros frutos a nivel estatal donde el Gobierno del PSOE aprobó la Ley 7/2019, que volvió a reformar la duración de los contratos de alquiler, ampliándola a cinco años si el arrendador es una persona física y a siete años si el arrendador es una persona jurídica, pero sin incluir una regulación de los precios de los alquileres.

Cuando en marzo de 2020 estalló la pandemia de Covid-19, el Gobierno español aprobó una declaración del estado de alarma en todo el territorio e introdujo un confinamiento. Mientras el eslogan «quedados en casa» se convertía en un mantra repetido por los medios de comunicación el acceso a una vivienda de repente era una cuestión de seguridad y salud para todos (Rossini y Tulumello, 2023). El Gobierno de coalición formado por el PSOE y Podemos, pocos días después del inicio del confinamiento, aprobó una serie de medidas de apoyo al derecho a la vivienda que habrían sido impensables hasta unas semanas antes.

La Ley 8/2020 introdujo una moratoria parcial sobre el pago de las cuotas hipotecarias durante la pandemia y la Ley 11/2020 una suspensión de los desahucios relacionados con

contratos de alquiler de personas en situación de vulnerabilidad económica derivada de la pandemia, una prórroga del contrato de alquiler hasta dos meses después del fin del estado de alarma, y una moratoria sobre las deudas relacionadas con contratos de alquiler en los casos en que la propiedad fuera de GT, empresas o entidades de vivienda pública. Además, se introdujeron modificaciones en las condiciones contractuales en el caso de los pequeños propietarios y formas de garantía por parte del Estado para el pago de los alquileres a través de mecanismos de microcrédito. La moratoria sobre los desahucios introducida en marzo de 2020 se prorrogó, aunque con algunos cambios, hasta diciembre de 2025.

Como me explicó un miembro del OD:

“

A pesar de que la moratoria de 2020 se ha renovado varias veces, su eficacia se ha visto limitada por algunos problemas nunca resueltos. El primero es que se exigía a las personas que demostraran su vulnerabilidad mediante toda una serie de documentos, a pesar de que los servicios sociales ya elaboraban un informe. Otra limitación es que la norma deja bastante margen a los juzgados para decidir, y la decisión suele ser muy restrictiva. Con el paso del tiempo en muchos casos los jueces han decidido no aplicar la moratoria. Y luego está el problema fundamental de la falta de alternativas de vivienda y de mecanismos y recursos para crearla. La estimación basada en un informe² que hicimos como Observatori DESCA es que la moratoria, desde 2020, puede haber evitado alrededor de un 25% del total de los desahucios”.

Mientras a nivel estatal se desarrollaba el debate sobre la ley estatal de vivienda y la oportunidad o no de regular los alquileres, en Cataluña, gracias a la presión del SLL, se aprobó la ley 11/2020, que introducía la posibilidad de limitar el precio de los alquileres en varios municipios catalanes. Como ilustraba una portavoz del SLL:

“

La ley se aplicaba en 61 municipios catalanes considerados zonas «tensionadas». Una vez aprobada la ley, se abrió una batalla en varios frentes por su aplicación. En el frente judicial, el PP presentó inmediatamente un recurso de inconstitucionalidad. En el frente mediático, toda una serie de medios de comunicación y expertos comenzaron a decir que la nueva normativa reduciría drásticamente la oferta de viviendas en alquiler. Por último, en el frente de la aplicación de la ley, desde el principio hubo un intento por parte de los propietarios de no aplicarla y boicotarla”.

Según el estudio realizado por Monseny et al. (2023), la regulación redujo el coste medio de los alquileres entre un 4% y un 6%. Aunque estos datos parecen respaldar la eficacia de la Ley catalana 11/2020, en marzo de 2022 el Tribunal Constitucional la anuló en base al argumento de que la regulación del mercado del alquiler es competencia exclusiva del Estado español. En 2021, el Tribunal Constitucional también había anulado la ley catalana 17/2019 porque había sido aprobada por decreto y no a través de una ley. PAH, APE y OD organizaron una serie de movilizaciones para que se aprobara, esta vez por vía parlamentaria, una nueva ley que recuperara el contenido de la 17/2019. En febrero de 2022, el Parlamento catalán aprobó la Ley 1/2022, que recuperaba las medidas contenidas en la Ley 17/2019 y extendía los criterios de definición de GT a las personas físicas y jurídicas que poseen más de diez viviendas. Según los datos facilitados por la Agencia de Vivienda de Cataluña a los promotores de la ILP, entre 2017 y 2023 se han firmado poco menos de 20.000 contratos de alquiler social gracias a las diferentes leyes catalanas 24/2015, 17/2019 y 1/2022. A pesar de este resultado, en octubre de 2024 el Tribunal Constitucional anuló varios artículos de la Ley 1/2022 por cuestiones de competencia.

² <https://observatoridesca.org/ca/estudis-i-informes/informe-impacto-de-la-moratoria-de-desahucios-2021-2023>

Debido a esta sentencia, la oferta obligatoria de alquiler social para los GT ya no se aplicará a la renovación de los contratos de alquiler ni en los casos de ocupación sin título.

Las leyes aprobadas en Cataluña pueden considerarse experimentos que introducen cambios sustanciales en el marco normativo catalán de vivienda (D'Adda y Kusiak, 2025). Sin embargo, como demuestran las sentencias del Tribunal Constitucional que anularon las leyes 17/2019 y 11/2020 y parcialmente la 1/2022, la introducción de reformas legislativas no implica automáticamente una victoria definitiva, sobre todo en un contexto de estructura jurídica cerrada (Andersen, 2005) en el que muchas competencias en materia de políticas de vivienda se han interpretado como exclusivamente estatales (D'Adda y Kusiak, 2025).

Para superar este problema, desde 2020, movimientos como la PAH y el SLL han trabajado con más de 120 organizaciones sociales para elaborar una nueva propuesta de ley sobre el derecho a la vivienda a nivel estatal. La denominada Iniciativa Ley Vivienda incluía las reivindicaciones históricas de los movimientos y fue debatida en el Parlamento español en diciembre de 2021. Sin embargo, el voto compacto de los partidos de la oposición, al que se sumó el PSOE, junto con la abstención de Podemos, impidió que la propuesta continuara su tramitación parlamentaria. A pesar del cambio en la configuración del equilibrio parlamentario, de la presencia de un gobierno de coalición progresista y de la renovada centralidad de la vivienda en el contexto post-pandémico, el sistema político español impidió una vez más la aprobación de una ley estatal basada en las propuestas de los movimientos sociales.

Sin embargo, en mayo de 2023, tras años de negociaciones, el Parlamento español aprobó la primera ley sobre vivienda propuesta por el Gobierno de coalición entre el PSOE y Unidas Podemos. La ley introdujo formas de regulación de los alquileres en “zonas tensionadas”, es decir, aquellas en las que los costes de acceso a una vivienda son especialmente elevados; una mediación preventiva y la notificación obligatoria de las condiciones de vulnerabilidad de las personas desahuciadas³; la prohibición de realizar desahucios sin comunicar una fecha concreta; y la definición de gran tenedor como aquellas personas físicas o jurídicas que poseen más de cinco viviendas. Los movimientos sociales, aunque valoran algunos avances, han destacado las graves limitaciones de esta ley que no reconoce el derecho a la vivienda como un derecho subjetivo, no prohíbe los desahucios sin alternativas, y no introduce la obligación para GT de ofrecer un alquiler social a personas en condición de vulnerabilidad en lugar de desahuciarlas.

También en lo que respecta a la regulación de los alquileres, una serie de limitaciones han comprometido desde el principio la eficacia de la nueva normativa. La decisión de declarar una zona como «tensionada» y, por lo tanto, sujeta a la aplicación de la regulación de los alquileres, se delega en las comunidades autónomas y esto ha significado que la regulación de los alquileres solo se ha aplicado en Navarra, Euskadi, Galicia y Cataluña. Como explicaba una portavoz del SLL en 2023, el balance tiene matices:

“

Personalmente, creo que es una victoria, porque finalmente se ha aprobado una ley a nivel estatal y porque hay que tener en cuenta la situación y las relaciones de fuerza. La ley vivienda se aprobó en un contexto de pacificación en el que algunas políticas públicas contribuyeron a crear soluciones, aunque parciales y temporales, que hicieron un poco menos grave y sobre todo menos evidente la crisis de la vivienda. En cuanto a la regulación de los alquileres, depende mucho de cómo se desarrolle en cada comunidad, hay muchas lagunas, será muy fácil eludir la regulación y el riesgo es que luego se diga que no funciona”.

³ La mediación obligatoria ha sido anulada por la sentencia del Tribunal Constitucional.

Otra activista, también del SLL, se muestra más crítica y destaca algunas posibles limitaciones de la estrategia utilizada por los movimientos:

“

En mi opinión, el balance es negativo. Hemos pasado dos años presionando, con negociaciones agotadoras e interminables y el resultado ha sido una ley diluida y omnicomprendensiva que no incluye ni una verdadera regulación de los alquileres a nivel estatal ni medidas más avanzadas como la obligación de ofrecer un alquiler social que ya existía al menos aquí en Cataluña. Quizás, si nos hubiéramos centrado en campañas más específicas y limitadas, nosotros como Sindicatos en la cuestión de la regulación y la PAH en la cuestión de los desahucios, podríamos haber conseguido más”.

Además, el hecho que los contratos temporales y los apartamentos turísticos no estén sujetos a esta regulación ha permitido a muchos propietarios eludirla. Si es verdad que en esta nueva fase el sistema político ha aprobado nuevas leyes y medidas más garantistas, los resultados parecen haber tenido solo efectos parciales. Una confirmación surge analizando la evolución de los desahucios, que efectivamente han disminuido en comparación con otras fases de la crisis, pero que siguen afectando a miles de personas. Entre 2019 y 2024, se contabilizaron 217.260 desahucios con una media de más de 32.000 cada año a pesar de la moratoria aprobada en 2020. En general, como explica Burón (2025), a pesar de que los datos macroeconómicos en España han ido mejorando gracias a las políticas keynesianas aplicadas en el contexto de la pandemia a nivel europeo y a las políticas de los gobiernos de coalición desde 2018, las condiciones de acceso a la vivienda para una gran parte de la población no lo han hecho, ya que el rentismo absorbe la mayor parte de las ganancias en términos salariales.

CONSIDERACIONES FINALES

No es fácil hacer balance de más de una década de campañas para cambiar el marco legal porque la «ley en acción», así como su relación con las estrategias de los movimientos sociales, son elementos dinámicos. Los movimientos sociales han logrado importantes victorias, no solo en el ámbito del cuestionamiento de la narrativa sobre la crisis y sus causas o en el campo de la resistencia desde abajo a los desahucios, las expulsiones, al yugo de la deuda o al riesgo de tener que abandonar su hogar por un aumento insostenible del alquiler, sino también en el campo de las reformas legislativas.

En el ámbito catalán, los movimientos han sabido imponer una serie de leyes (24/2015, 17/2019, 11/2020 y 1/2022) con medidas originales e innovadoras para responder a la crisis de la vivienda y su evolución. En particular, aunque la oferta obligatoria de alquileres sociales para los GT estuvo bloqueada durante largos periodos debido a recursos y sentencias del Tribunal Constitucional español, esta medida contribuyó a reducir el número de desahucios y paralelamente sirvió para garantizar una vivienda a personas en situación de vulnerabilidad sin recurrir a los mecanismos de los servicios sociales. Además, la capacidad de los movimientos sociales para mantener una fuerte presión sobre los partidos y el Gobierno catalán, permitió ampliar gradualmente tanto la casuística en la que se aplicaba la obligación de alquiler social como la definición de GT. Sin embargo, las sentencias del Tribunal Constitucional que han anulado una parte relevante de las medidas aprobadas con estas leyes marcan uno de los límites principales de las estrategias de cambios legales.

A nivel español, a pesar de algunas mejoras, la primera ley vivienda estatal no incluye medidas

a la altura de la gravedad de una crisis que ha ido evolucionado y que corre el riesgo de convertirse en estructural, si no lo es ya. Desde 2018, en la fase de «gestión social» de la crisis, los gobiernos progresistas han aprobado una serie de medidas «de emergencia» destinadas a amortiguar los efectos sociales de la crisis. Aunque esto ha supuesto una mejora parcial del marco legislativo y un aumento de los recursos destinados a las políticas de vivienda, este enfoque corre el riesgo de generar soluciones solo parciales y temporales sin abordar el problema y sus causas en la raíz.

Al analizar las estrategias para promover reformas legislativas, se pueden identificar varios elementos críticos, pero también resultados importantes. La primera limitación, relacionada con la estructura de la oportunidad política (Kriesi, 2004), se desprende de un extracto de una entrevista realizada a un miembro de la PAH en la primavera de 2023, poco después de la aprobación de la Ley Vivienda Estatal y poco antes de las elecciones generales celebradas el 23 de julio de ese mismo año:

“

Finalmente, por primera vez desde el fin de la dictadura tenemos una ley de vivienda a nivel estatal. Sin embargo, se trata de una ley muy alejada de la que habíamos propuesto con la Iniciativa Ley Vivienda y que, en muchos aspectos, es claramente insuficiente. Además, si el PP y Vox ganaran las próximas elecciones, seguramente la derogarían y volveríamos al punto de partida”.

Las estrategias de reforma legal siempre implican negociaciones con los partidos, que a menudo son largas, agotadoras y estresantes, además de costosas en términos de tiempo y recursos. Además, los equilibrios entre los partidos están en constante evolución, por lo que un acuerdo sobre una medida determinada alcanzado en un momento concreto y traducido en ley puede ser cuestionado (mediante recursos constitucionales) o directamente derogado en caso de cambios en la estructura de la oportunidad política (por ejemplo, tras un cambio de gobierno). Además, la cuestión de la competencia en un marco jurídico multinivel también puede amenazar las nuevas leyes (D’Adda y Kusiak, 2024).

Una segunda limitación es el boicot, activo o pasivo, por parte del poder judicial, los actores privados y de las administraciones públicas que deberían encargarse de la implementación de las nuevas normas. Ejemplos de boicot activos son las decisiones de los jueces de interpretar una norma de forma más o menos restrictiva (Por ejemplo, para denegar la moratoria sobre los desahucios) o los intentos de eludir la obligación de ofrecer un alquiler social en Cataluña por parte de los GT. Un ejemplo de boicot pasivo es el hecho de que las administraciones públicas no destinan los recursos necesarios para aplicar una norma garantizando también un presupuesto, un sistema de inspecciones y un régimen de sanciones en caso de incumplimiento adecuados.

Otra limitación está relacionada con la naturaleza «estática» de la ley, que a menudo puede ofrecer soluciones adecuadas en un momento y contexto, pero que no se adaptan necesariamente a los cambios que pueden producirse. Por el contrario, los actores especulativos se adaptan rápidamente a los nuevos contextos y marcos jurídicos, aprovechando las zonas grises de alegalidad y desarrollando continuamente estrategias y contramedidas capaces de frustrar o limitar la eficacia de las nuevas leyes. El ejemplo de los alquileres de temporada en Cataluña como escape para eludir la regulación del alquiler introducida con la ley vivienda es emblemático.

Una última reflexión sobre los aspectos críticos está relacionada tanto con el impacto de las victorias y derrotas obtenidas como con el esfuerzo necesario para sostener este tipo de

campanñas a largo plazo. De hecho, si la aprobación de nuevas leyes más garantistas representa una victoria para los movimientos a veces también puede implicar el riesgo de un efecto de desmovilización entre las activistas y las personas afectadas. La otra cara de la misma moneda es el riesgo de un efecto de depresión colectiva cuando las estrategias legales conducen a derrotas (derogación de leyes existentes o no aprobación de las propuestas). La posibilidad de embarcarse en campañas interminables en las que siempre hay avances y retrocesos y nunca victorias definitivas es real.

A pesar de las diversas limitaciones analizadas es importante también valorar los resultados obtenidos a través de las estrategias de cambio legislativo. El primer resultado está relacionado con los efectos prácticos de las reformas legales aprobadas. Las diferentes leyes consideradas han tenido un impacto concreto en miles de vidas. En este sentido, no pueden dejar de valorarse las decenas de miles de desahucios evitados gracias a medidas como la moratoria a nivel estatal o la obligación de ofrecer un alquiler social para los GT a nivel catalán. Otro aspecto que hay que valorar es la prolongación de los contratos de alquiler tras la ley de 2019, así como el intento, aunque parcial, de introducir una regulación de los alquileres con la ley vivienda.

Un análisis similar surgió en una entrevista con un miembro del OD:

“

Sin duda estamos mejor a nivel de leyes... para las personas hipotecadas hay bastante más protecciones, a nivel de alquileres y para quien ocupa algunas más... hay mejor coordinación entre administraciones públicas, servicios sociales y juzgados, están las mesas de emergencia, aunque con sus límites. Hace 10 años no había casi nada. Yo creo que es fundamental modificar las leyes, pero hay que ser consciente de que esto tiene un poder limitado y que es una herramienta más. Además, creo que hay algo en estas estrategias de cambio legal que toca cuestiones jurídicamente estructurales como el derecho a la propiedad que están muy enraizadas en las culturas de todos los estados y que la judicatura está preparada y pensada para defender. Entonces son reformas que cuestan muchísimo. Para mí es muy positivo que hace 10, 15, 20 años era imposible plantear el control de alquileres o una moratoria de desahucios en España, y ahora ya son medida reconocidas como legítimas”.

Más allá del efecto práctico, otro elemento potencial de estas campañas es el de contribuir a elaborar una contra-narrativa eficaz sobre la crisis y su evolución, pero también sobre las posibles respuestas. En este sentido, cuando se acompañan de una resistencia diaria a las consecuencias de la precarización del derecho a la vivienda las campañas de cambio legal contribuyen a cuestionar el equilibrio sobre lo que se considera de sentido común, factible o razonable. Medidas que durante años se han considerado extremistas y tabú no solo han dejado de ser demonizadas, sino que se han incorporado a los programas y políticas de una parte significativa del sistema político y, sobre todo, de la sociedad. Las recetas para abordar de raíz la crisis de la vivienda existen y muchas de las propuestas elaboradas en estos años por los movimientos sociales van en la dirección correcta. De todas formas, será necesario realizar más investigaciones en el futuro para analizar y comprender el impacto y la eficacia de la ley vivienda a medio y largo plazo, tanto a nivel catalán como español.

ANEXO: LA EVOLUCIÓN DEL MARCO LEGAL EN LAS DIFERENTES FASES DE LA CRISIS

Tabla 1 | Fase 1: La crisis Hipotecaria (2008 – 2012)

AÑO	DURADA NUEVOS CONTRATOS ALQUILERES	TOTAL DESAHUCIOS	GOBIERNOS CENTRALES	PRINCIPALES LEYES ESTATALES SOBRE VIVIENDA
2008	5 años	27.564	2008–2011 PSOE	Ley 1975/2008: 500 euros de deducción cuotas préstamos hipotecarios Ley 11/2009: creación de SOCIMIS
2009		35.422		
2010		49.227		
2011		62.121		
2012		70.257	PP	Ley 6/2012: mecanismos para reestructurar la deuda hipotecaria Ley 27/2012: limita los desahucios por ejecución hipotecaria para hogares vulnerables

Tabla 2 | Fase 2: La burbuja del alquiler (2013 – 6/2018)

AÑO	DURADA NUEVOS CONTRATOS ALQUILERES	TOTAL DESAHUCIOS	GOBIERNO CENTRAL	PRINCIPALES LEYES ESTATALES SOBRE VIVIENDA	PRINCIPALES LEYES CATALANAS SOBRE VIVIENDA
2013	3 años	67.189	PP	Ley 1/2013: suspensión ejecución hipotecaria para familias en riesgo de exclusión social.	Ley 24/2015: Oferta alquiler social para grandes tenedores en caso de desahucios + garantías suministros básicos.
2014		68.091		Ley 4/2013: reforma la LAU. Contratos de 3 años.	
2015		67.359		Leyes 1/2015 y 25/2015: mecanismos de segunda oportunidad para deudores.	
2016		63.037		Ley 4/2017: prórroga moratoria desahucios familias vulnerables hasta 2020.	
2017		60.754			4/2016: Suspensión de la Ley 24/2015
2018		59.671			

Tabla 3 | Fase 3: Hacia una gestión social de la crisis?

AÑO	DURADA NUEVOS CONTRATOS ALQUILERES	TOTAL DESAHUCIOS (EN VERDE LOS AÑOS CON LA MORATORIA VIGENTE)	GOBIERNO CENTRAL	PRINCIPALES LEYES ESTATALES SOBRE VIVIENDA	PRINCIPALES LEYES CATALANAS SOBRE VIVIENDA
2019		54.006	PSOE (6/2018–11/2019)	Ley 5/2019: transpone la Directiva 2014/17/UE, eliminando algunas cláusulas abusivas. Ley 7/2019: reforma LAU. Contratos de 5 o 7 años.	2018: Restablecimiento de la Ley 24/2015 Ley 17/2019: renovación alquileres sociales
2020		29.406 (desde marzo)		Ley 8/2020: moratoria cuotas hipotecarias durante la pandemia. Ley 11/2020: suspensión desahucios personas en situación de vulnerabilidad económica causada por la pandemia, prórroga los contratos de alquiler hasta dos meses después del fin del estado de alarma; moratoria deudas contratos de alquiler para «grandes propietarios», empresas o entidades de vivienda pública; mecanismos de microcrédito para apoyar los alquileres.	Ley 11/2020: regulación alquileres en 61 municipios catalanes En 2021 el Tribunal Constitucional anula la Ley 17/2019 y, en 2022, la Ley 11/2020
2021	5 años si el arrendador es una persona física	41.359	PSOE + Unidas Podemos (2020–7/2023)		Ley 1/2022: recupera las medidas contenidas en la Ley 17/2019 y amplía los criterios de definición de grandes tenedores
2022	7 años si el arrendador es una persona jurídica	38.276			En 2024, el Tribunal Constitucional anula varios artículos de la Ley 1/2022 por cuestiones de competencia.
2023	Límite de incrementos renta en base al IPC	26.659		Ley 12/2023: posibilidad de declarar Zonas de Mercado Residencial Tensionado y mecanismos de control de rentas, medidas para ampliar el parque público de vivienda, procedimiento de conciliación e intermediación para desahucios. «grandes propietarios», empresas o entidades de vivienda pública; mecanismos de microcrédito para apoyar los alquileres.	Debido a esta sentencia, la oferta obligatoria de alquileres sociales para los grandes tenedores ya no se aplicará a las renovaciones de alquileres ni en casos de ocupación.
2024		2024			
2025		–	PSOE + Sumar (11/2023–2025)		

Declaración de conflicto de intereses

El autor del artículo declara no tener conflictos de interés financieros, profesionales o personales que hayan podido interferir inapropiadamente en este trabajo.

BIBLIOGRAFÍA

- Andersen, E.A. (2005). *Out of the Closets and Into the Courts: Legal Opportunity Structure and Gay Rights Litigation*. University of Michigan Press.
- Balziger, P. y Lambelet, A. (2014). "Participant observation." In D. Della Porta (Ed.), *Methodological practices in social movement research*. Oxford, Oxford University Press.
- Blanco-Romero, A., Blázquez-Salom, M. and Cànoves, G. (2018). "Barcelona, Housing Rent Bubble in a Tourist City. Social Responses and Local Policies" *Sustainability* 2018, 10, 2043. <https://doi.org/10.3390/su10062043>
- Boutcher, S. & Stobaugh, J. (2013). Law and Social Movements. In: Snow D, Della Porta D, Klandermans B and McAdam D (eds) *The Wiley-Blackwell Encyclopedia of Social and Political Movements*. Malden: Blackwell Publishing Ltd.
- Burón, J. (2025). *El problema de la vivienda. Cómo desactivar la bomba de relojería que amenaza con colapsar España*, Arpas editores.
- Christophers, B. (2023). *Our Lives in Their Portfolios*. Verso.
- Colau, A. and Alemany, A. (2012). *Vidas hipotecadas. De la burbuja inmobiliaria al derecho a la vivienda*. Barcelona, Angle Editorial.
- D'Adda, G.; Barrio, L.; Joven, T.; Ramon, E.; Sala, E. & Sanmartin, L. (2021). Investigación PAHrticipativa. Los desafíos éticos de la investigación militante en la Plataforma de Afectados por la Hipoteca (PAH). *Encrucijadas. Revista Crítica de Ciencias Sociales* Vol 21(1). <https://recyt.fecyt.es/index.php/encrucijadas/article/view/80695>
- D'Adda, G. 2021. Urban mobilizations and municipal policies to un-make housing precarity: The Barcelona experiments. *CITY*, 25(5-6). <https://doi.org/10.1080/13604813.2021.1981696>
- D'Adda, G. (2022). "La doble respuesta de la PAH a la precarización del derecho a la vivienda: más allá de la ley y cambiando las leyes." In D'Adda, G. Emperador Badimon, M. G., Ramón, E. Sala, E. Sanmartin Cava, L. M. and Santos, F. (2022) "La PAH, 10 años de Lucha por el Derecho a la Vivienda." (Eds.) Bellaterra.
- D'Adda, G. y Kusiak, J. (2025). *Striking back with the law: Legal struggles against corporate landlords in Barcelona and Berlin*. *Urban Studies*, 62(16). <https://doi.org/10.1177/00420980241300417>
- Doñate, M. (2018). "La política en y tras el 15-M: transformaciones, continuidades y adaptaciones de la acción política en un contexto local" en Sánchez, J., Ballesté, E., i Feixa, C. (coord.). *¿Qué fue de la primavera indignada? Movimientos sociales, política y juventud en tres continentes*. Lleida: Editorial Milenio/Pagès Editors.
- Di Felicianantonio, C. and Aalbers, M. (2018). "The Prehistories of Neoliberal Housing Policies in Italy and Spain and Their Reification in Times of Crisis" *Housing Policy Debate*, 28:1, 135-151. <https://doi.org/10.1080/10511482.2016.1276468>

- Edelman LB, Leachman G and McAdam D. (2010). On Law, Organizations, and Social Movements. 6:1, 653-685.
- Gabor, D. y Kohl, S. (2022). "My Home is an Asset Class": The Financialization of Housing in Europe. Available at: <https://www.greens-efa.eu/en/article/document/my-home-is-an-asset-class>
- Gil, J. Martínez, M.A. (2021). State-Led Actions Reigniting the Financialization of Housing in Spain, *Housing, Theory and Society*. <https://doi.org/10.1080/14036096.2021.2013316>
- Hale, C. R. (2006). Activist Research vs. Cultural Critique: Indigenous Land Rights and the Contradictions of Politically Engaged Anthropology. *Cultural Anthropology* 21(1), 96-120.
- Hammersley, M. y Atkinson, P. (2007). *Ethnography: Principles in practice* (3ª ed.). New York, USA. Routledge.
- Lancione, M. and Rolnik, R. (2020). Building territories to protect life and not profit: The RHJ in conversation with Raquel Rolnik, *Radical Housing Journal*, 2(1), pp. 139-147. <https://doi.org/10.54825/IQJF2355>
- Kriesi, H. 2004. "Political Context and Opportunity" in Snow, A., Soule, S. A. and Kriesi, H. (eds) (2004). *The Blackwell Companion to Social Movements*. Oxford, Blackwell.
- McCann, MW. (2006). Law and social movements: Contemporary perspectives. *Annual Review of Law and Social Sciences* 2: 17-38
- Martinez, M. A. (2018). "Bitter wins or a long-distance race? Social and political outcomes of the Spanish housing movement." *Housing Studies*. <https://doi.org/10.1080/02673037.2018.1447094>
- Martínez, M. A. (2023). Activist Research as a Methodological Toolbox to Advance Public Sociology. *Sociology*, 58(4). <https://doi.org/10.1177/00380385231219207>
- Martínez, M.A. y Gil, J. (2022). Grassroots struggles challenging housing financialization in Spain, *Housing Studies*. <https://doi.org/10.1080/02673037.2022.2036328>
- Monseny, JJ., Martínez-Mazza, R. and Segú, M. (2023). Effectiveness and supply effects of high coverage rent control policies. *Regional Science and Urban Economics* 101, 103916.
- Rodríguez Alonso, R. and Espinoza Pino, M. (2018). *De la especulación al derecho a la vivienda. Más allá de las contradicciones del modelo inmobiliario español*. Madrid, Traficantes de Sueños.
- Palomera J. (2025). El segrest de l'habitatge. Per què és tan difícil tenir casa, i com això pot trencar la societat. Pòrtic.
- Rossini, L. y Tulumello, S. (2023). Special Issue on: "Housing Crisis and Social Mobilization in times of COVID19" PACO Vol. 16, No. 1.
- Rossini, L. Martínez, M.A. García Bernardos, A. (2023). The Configuration of a Multi-Pronged Housing Movement in Barcelona., *Partecipazione e conflitto*, 16(1): 63-86.
- Sindacato de inquilinas, Sindicat de Llogateres. (2025). *Poder inquilino*. Traficantes de sueños, ISBN: 978-84-19833-33-4.
- Valenzuela-Fuentes, K. (2018). Militant ethnography and autonomous politics in Latin America. *Qualitative Research*. <https://doi.org/10.1177/1468794118787712>
- Vives-Miró, S. (2018). New rent seeking strategies in housing in Spain after the bubble burst. *European Planning Studies* 26(10): 1920-1938.

Fitxa bibliogràfica:

D'Adda, G. (2026). El uso estratégico de las reformas legales para responder a la crisis de la vivienda. Un balance sobre resultados, límites y potencial. *Quaderns de l'Institut Català d'Antropologia*, 42(1), 27-44. <https://doi.org/10.56247/qua.617> [ISSN2385-4472]

