



ORGANIZACIÓN DE INQUILINOS E INQUILINAS Y CONFLICTO DE VIVIENDA

Informe de acción sindical 2025-2026

LAB⁷

**EUSKAL
SINDIKALISMO
ERALDATZAILEA**



INTRODUCCIÓN

En enero de 2025 LAB anunció su decisión de hacer sindicalismo en el ámbito de la vivienda. El sindicato llevaba tiempo organizando a inquilinos e inquilinas en su seno y defendiendo el derecho a la vivienda mediante conflictos colectivos. LAB quiere ser una herramienta para toda la clase trabajadora, y por ello tomó la decisión de organizarse para hacer frente a la problemática de la vivienda desde la acción sindical, igual que en los centros de trabajo.

Este informe recoge un resumen de la intervención del sindicato durante el último curso, partiendo de lo siguiente:

- » Por un lado, reafirmar que estamos en plena emergencia habitacional. En los últimos años el problema estructural se ha agravado y se ha dificultado el acceso y el derecho a la vivienda. Las medidas relacionadas con la vivienda están ocupando el centro del debate político, reflejo de la magnitud del problema.
- » En nuestra práctica sindical vemos que actualmente son muchas las personas que viven en primera persona los conflictos de vivienda, que no pueden esperar a los resultados de medidas a largo plazo, y que sufren los límites de los parches y los intentos de aumentar el negocio de la patronal inmobiliaria.
- » Tenemos como objetivo señalar las causas estructurales que están en la base del conflicto. De hecho, las personas que han tenido algún problema con la vivienda y han decidido organizarse en el sindicato señalan claramente que el problema es la mercantilización de lo que es un derecho fundamental.
- » Es urgente detener el negocio de la vivienda. Para ello es fundamental y prioritario:
 - Detener el negocio de la patronal inmobiliaria y garantizar que las viviendas son para vivir. Además, hay que frenar la especulación y dejar a un lado las prácticas que secuestran las viviendas de su uso social (pisos turísticos, viviendas vacías...).
 - acabar con el abuso e impunidad de la patronal inmobiliaria, defender los derechos de las y los inquilinos y fomentar las viviendas dignas y la estabilidad residencial.
 - Hacer una apuesta firme para bajar los precios. Declarar todo el territorio como zona tensionada, desligar el índice de precios de los precios de mercado y vincularlo a los ingresos y la situación de la clase trabajadora, y aplicarlo a todos los contratos de alquiler.
 - Apostar por la ampliación del parque público y del alquiler protegido, para crear un parque amplio, estable y duradero. Poner el foco en las viviendas que se están desclasificando ahora.

CONFLICTOS COLECTIVOS

Denominamos conflicto colectivo al conflicto que organizan conjuntamente varios vecinos y vecinas en el mismo edificio de viviendas o a aquel en el que deben enfrentarse al mismo propietario o inmobiliaria. En este último año el sindicato ha abierto varios conflictos de este tipo, organizándose junto con los inquilinos y las inquilinas y creando secciones sindicales en función de los mismos.

CONFLICTO	LOCALIDAD	PATRONAL INMOBILIARIA	RAZONES PARA ACTIVAR EL CONFLICTO	SITUACIÓN
Zabalbide 10 y Santos Juanes 1, 3 y 5	Bilbo	Mazabi Gestión de patrimonios	Turistificación. Destinar bajos del edificio a usos turísticos	Cerrado. Victoria.
Salburua: 208 viviendas	Gasteiz	VITALQUILER / ADALQUILER S.L. [ADANIA]	Descalificación de protección oficial de 208 viviendas, y riesgo de desahucios o de subidas de precios.	Abierto. Movilizaciones
Ezkaba: 190 VPO	Iruñea	Errotabidea SL y Catella Group	Descalificación de protección oficial de 190 viviendas, y riesgo de desahucios o de subidas de precios.	Abierto. Movilizaciones
Iruñerria: 507 VPO Etxebakoitx, Sanduzelai, Arrotxapea, Buztintxuri eta y Artika	Iruñea	Testa Residencial (Blackstone)	Descalificación de protección oficial de 507 viviendas, y riesgo de desahucios o de subidas de precios.	Abierto. Proceso de organización
500 viviendas gestionadas por Alquiler Seguro	Bilbo Handia y Gasteiz	Alquiler Seguro	Organizar huelga de alquileres para acabar con los cobros ilegales de la agencia inmobiliaria, las prácticas abusivas y la impunidad.	Abierto. Proceso de organización
Benta Berri: 510 VPO	Donostia	Testa Residencial (Blackstone)	Descalificación de protección oficial de 510 viviendas. Alokairu lleva años organizada, organizando también a afiliados y afiliadas de LAB.	Abierto. Proceso de organización

Además de eso, queremos subrayar la dimensión colectiva de varios casos que llegan a las asambleas, como los abusos de agencias inmobiliarias e intermediarios o la situación de desprotección que sufren las y los inquilinos al finalizar el contrato. Por ello, a continuación se presentan las principales claves de los conflictos que hemos tenido.



ACCIÓN SINDICAL CONTRA LA TURISTIFICACIÓN

El modelo socioeconómico basado en la turistificación conlleva, junto con la precarización de las condiciones laborales, una ofensiva contra el derecho a la vivienda: encarecimiento de los precios y especulación, cambio del uso residencial de las viviendas a uso turístico, o precarización (alquiler de habitaciones, alquileres de temporada, etc.).



El fondo buitre Mazabi Gestión de Patrimonios compró los bajos del portal del número 10 de la calle Zabaldide y de los números 1, 3 y 5 de Santos Juanes del Casco Viejo de Bilbo para hacer negocio con la vivienda con modelos como el co-living, los alquileres de temporada o los apartamentos turísticos. Con una turistificación del barrio cada vez más agresiva, cada vez es más difícil vivir allí y acceder a la vivienda.

En un portal existe la posibilidad de prohibir las viviendas turísticas si así lo deciden en la junta de propietarios y propietarias. Los vecinos y vecinas siguieron este camino, aunque los representantes de Mazabi intentaron obstaculizar este proceso. Aun así, los vecinos y vecinas, organizándose, hicieron frente al fondo buitre, al mismo tiempo que interpelaban al gobierno municipal de Bilbo, para corregir los resquicios que dejaba el nuevo PGOU.

El resultado de la colaboración entre las y los vecinos y la asamblea de vivienda del sindicato LAB ha sido positivo: en los locales adquiridos por COUNTEST y gestionados por MAZABI no se podrá iniciar ninguna actividad turística. Ni en este momento (debido a medidas excepcionales), ni tampoco tras la modificación del PGOU. Ha quedado claro que, mediante la acción sindical y las luchas concretas, tenemos la posibilidad de poner límites a la turistificación, pero es necesario que las instituciones asuman su responsabilidad y adopten medidas más amplias, más estructurales y más estrictas.

DETENER LA PRIVATIZACIÓN DE VIVIENDAS QUE SE DESCALIFICARÁN

En un momento en que se habla de ampliar el parque de vivienda protegida, es necesario señalar la realidad de las viviendas que están perdiendo la calificación de protección oficial. Miles de inquilinos e inquilinas de Hego Euskal Herria tienen que hacer frente a subidas de precios abusivas o a desahucios cuando sus viviendas pierden la condición de vivienda protegida. Esa es la situación de las y los vecinos de Benta Berri en Donostia, de las y los inquilinos de Vitalquiler en Gasteiz o de Ezkaba, y de los y las de las viviendas propiedad de Testa en Iruñea.

Ante esto, los inquilinos e inquilinas se están organizando para hacer frente a los posibles desahucios o a las subidas de precios; defendiendo la bajada o el mantenimiento de los precios y el derecho a permanecer en su vivienda. Además, piden al Gobierno Vasco y al Gobierno de Navarra que intervengan para evitar que estas viviendas pasen al mercado privado, ya que es inaceptable que se especule con ellas; y que trabajen para que mantengan su carácter protegido y pasen al parque público.

Inquilinas e inquilinos de Salburua haciendo frente a VITALQUILER-ADANIA



La promotora ADANIA creó, junto con Vital Kutxa, la sociedad VITALQUILER S.L., pero el año pasado el banco vendió su participación a ADANIA y la sociedad pasó a denominarse ADALQUILER S.L. En septiembre, las viviendas del barrio de Salburua gestionadas por esta sociedad perdieron la calificación de Vivienda de Protección Oficial (VPO), y ADANIA utilizó la misma estrategia que ya había empleado anteriormente en Lakua: subir los precios al

pasar las viviendas al mercado privado, obteniendo mayores beneficios a costa de un derecho fundamental.

Las inquilinas e inquilinos han decidido organizarse dentro de la Asamblea de Vivienda de LAB y constituir la Sección Sindical. Como primer paso, exigen a ADANIA la apertura de una negociación sobre las condiciones de los nuevos contratos de alquiler. ADANIA es un gran propietario con presencia principalmente en Araba y Nafarroa, que gestiona más de 2.200 viviendas y hace negocio con la vivienda protegida.

JUANJO, PURI Y RUBÉN. INQUILINOS E INQUILINAS DE VITALQUILER/ADALQUILER EN SALBURUA

¿Cuál es la situación de los y las inquilinas de la promotora ADALQUILER SL?

Vivíamos en VPO y, cuando estas han pasado a ser viviendas libres, la empresa que las gestiona ha querido subirnos los alquileres de forma abusiva, equiparándonos a los precios del mercado libre. Como en Gasteiz no hay viviendas de alquiler a precios asequibles, aprovechan esa situación para imponer estas subidas abusivas. A medida que iban venciendo los contratos, intentaban aislarnos de forma individual para que no nos organizáramos colectivamente ni construyéramos un frente común, y así poder hacernos chantaje más fácilmente: «O firmas o te vas».



¿Qué es lo que reivindicáis y cómo os estáis organizado?

Lo que pedimos es que se mantengan las condiciones que tenemos actualmente y que no se produzcan subidas abusivas de los precios, y que esta solución sea para todas y todos los vecinos. Además, queremos que se eliminen las cláusulas abusivas que nos han impuesto; por ejemplo, el pago del IBI, la supresión del derecho de adquisición preferente de la vivienda o la exigencia de avales desorbitados de 3.500 euros. Asimismo, queremos denunciar la desinformación: no se han puesto en contacto con nosotros y nosotras para nada, ni siquiera para comunicar adecuadamente el cambio de VITALQUILER a ADALQUILER.

Cuando hemos acudido a ADALQUILER para pedir información y soluciones, prácticamente se han reído de nosotros y nosotras y nos han cerrado la puerta. Ahora, las y los vecinos nos estamos organizando con el sindicato LAB y estamos realizando concentraciones, movilizaciones y otras acciones para dar a conocer el problema que sufrimos. El desprecio mostrado por la promotora nos ha empujado a tomar este camino. Queremos que la promotora ADALQUILER se sienta a negociar para acordar una solución, y pedimos a los partidos políticos y a las instituciones que se impliquen.



700 VPO perderán su protección en 2027 en Iruñerria

En Nafarroa, la medida para que las Viviendas de Protección Oficial tengan una calificación permanente se estableció en el año 2022. Como consecuencia, a partir de 2025 y en el plazo de diez años, más de 1.600 viviendas perderán la calificación de protección oficial. En concreto, en 2027 se descalificarán 190 viviendas situadas en Ezkaba, que están en manos de la empresa Errotabidea S.L. y del fondo buitre Catella Group.

Por otro lado, existen alrededor de 500 viviendas en Iruñerria que están en manos de Testa Residencial SOCIMI, propiedad de Blackstone, ubicadas en Etxebakoitz, Errotxapea, Sanduzelai, Buztintxuri y Artika. Estas viviendas perdieron su calificación en 2020, pero el Gobierno de Nafarroa decidió seguir subvencionándolas hasta 2027 ante las amenazas de subida de precios y desahucios por parte del fondo buitre.

Sin un parque público sólido, permanente y desmercantilizado no se puede garantizar el derecho a la vivienda. Por ello, reivindicamos que las viviendas construidas con recursos públicos deben permanecer indefinidamente fuera del mercado especulativo y deben pasar a formar parte de un parque público estable de alquiler social.

Con el objetivo de avanzar hacia esa meta, el sindicato LAB ha comenzado a organizarse junto a los vecinos y vecinas a través de las personas afiliadas que residen en esos bloques de viviendas. En las viviendas propiedad de Testa estamos celebrando asambleas vecinales durante los meses de mayo y junio. En las viviendas de Ezkaba, por su parte, ya hemos constituido una asamblea vecinal y hemos puesto en marcha una dinámica de movilización.

LOS Y LAS INQUILINAS DE 190 VIVIENDAS EN EZKABA (TXANTREA) SE MOVILIZAN



El paso de estas viviendas al mercado privado supone una amenaza directa contra el derecho a la vivienda y abriría la puerta a subidas desproporcionadas de los alquileres, a la inestabilidad contractual y a la expulsión de las y los vecinos que actualmente residen en ellas.

Ante esta situación, las y los vecinos de Ezkaba han decidido organizarse colectivamente, en colaboración con LAB, y han iniciado un proceso de movilización.

Estas son las reivindicaciones que realizan al Gobierno de Navarra:

- » Que no se produzca ningún desahucio durante el próximo año, mientras se resuelve la situación.
- » Establecer contratos indefinidos y prohibir las subidas de precios (para regular y reducir los alquileres).
- » Expropiar las viviendas y establecer un modelo de titularidad y gestión pública permanente para evitar su descalificación y garantizar que permanezcan dentro del parque público de alquiler social.

Lucha contra la descalificación de 510 VPO en Benta Berri

ARACELI Y LUIS. AFILIADA Y AFILIADO DE LAB QUE RESIDEN EN LAS VIVIENDAS DE BENTA BERRI

¿Cuál es la situación en Benta Berri y cómo hemos llegado a esta situación?

La situación de las VPO de Benta Berri ha sido conflictiva desde su puesta en marcha, por lo que en 1999 las y los vecinos creamos la asociación Alokairu para defender nuestros derechos. En 2016, la UTE Benta Berri, que gestionaba la promoción, la vendió a Testa SOCIMI, vinculada a Blackstone. De este modo, las viviendas protegidas se han convertido en un activo utilizado con fines especulativos. En 2028 las viviendas perderán la calificación de protección oficial y las y los vecinos quedaremos desprotegidos y desprotegidos frente a las subidas de precios y los desahucios.



¿Cuál es vuestra principal reivindicación y cómo os estáis organizando?

Como principal reivindicación, exigimos al Gobierno Vasco una solución general que permita que estas viviendas sigan siendo de protección oficial y que los vecinos y vecinas que deseamos seguir viviendo en ellas podamos permanecer en nuestros hogares. Llevamos años planteando esta reivindicación, pero el Gobierno Vasco no ha querido tomar la iniciativa, y solo ahora, cuando la fecha límite se aproxima, ha comenzado a abordar la cuestión gracias al trabajo realizado por los vecinos y vecinas. La mayoría de los inquilinos e inquilinas estamos organizados a través de Alokairu. Además, varios de quienes vivimos en estas viviendas somos afiliados y afiliadas de LAB, y también estamos trabajando conjuntamente entre nosotros y nosotras para aportar nuestras fuerzas y presionar tanto al Gobierno Vasco como a Testa-Blackstone con el fin de lograr una solución para todos y todas.

HACER FRENTE A LOS ABUSOS DE LAS INMOBILIARIAS

Las agencias inmobiliarias son una parte fundamental de la patronal inmobiliaria, y realizan o impulsan prácticas abusivas y vulneran el derecho a la vivienda (convenciendo a las y los propietarios o ejerciendo labores de lobby): subidas de precios, contratos de alquiler precarios, discriminación o criminalización de los inquilinos e inquilinas, nuevas estrategias para hacer negocio con la vivienda, etc.

Vamos a organizar una huelga de alquileres a Alquiler Seguro

En Hego Euskal Herria estamos trabajando para ponernos en contacto con todas y todos los inquilinos de Alquiler Seguro, con el objetivo de organizarlos y organizarlas para frenar las prácticas abusivas de esta empresa y recuperar el dinero robado. En el Estado español gestiona alrededor de 25.000 viviendas y participa en televisión y distintos medios de comunicación como representante de la patronal inmobiliaria. Su modelo de negocio, basado en la desinformación y la criminalización de los inquilinos y las inquilinas, también ha comenzado a expandirse en Hego Euskal Herria.



Estas son las prácticas abusivas de Alquiler Seguro:

- » Mantenimiento del cobro ilegal de honorarios a través del SAI (Servicio de Atención al Inquilino).
- » Imposición de cláusulas abusivas: cobro por visitar la vivienda, obligación de pagar el seguro del hogar, entre otras.
- » Chantaje: “Si tú no lo aceptas, otra persona lo aceptará”.

Estamos realizando esto en colaboración con la Confederación de Sindicatos de Inquilinos e Inquilinas del Estado español, asumiendo el trabajo en Hego Euskal Herria. Estamos visitando todas las viviendas gestionadas por Alquiler Seguro, alrededor de 500, situadas principalmente en Gasteiz y el área metropolitana de Bilbo. Ya hemos buzoneado o visitado presencialmente más de 300 viviendas y hemos establecido contacto con unos 50 inquilinos e inquilinas. Ahora estamos dando los primeros pasos para organizarnos y celebrando las primeras reuniones: para que los inquilinos e inquilinas se conozcan, compartir experiencias con Alquiler Seguro y elaborar un plan para frenar sus prácticas abusivas.

«Me hicieron pagar tres meses de fianza, diciendo que uno era para ellos en concepto de gastos de gestión. En total, tuvimos que adelantar 3.300 € el primer mes. Además, tenemos que pagar el seguro de la vivienda nosotros mismos, casi 150 € al año».

Jefrey Benavide. Inquilino de Alquiler Seguro en Gasteiz

«Te fuerzan a pagar cláusulas abusivas e ilegales bajo la premisa de que sino “te vas a quedar sin piso”. Se aprovechan del problema actual con la vivienda. Además, una vez firmas el contrato también siguen los problemas. Por ejemplo, tardaron dos meses en arreglarme una ventana rota en pleno invierno. En mi caso, además, filtraron los datos que use para acceder al alquiler, y solicitaron un préstamo a nombre de mi padre».

Sabela. Inquilina de Alquiler Seguro en Bilbo

Las reivindicaciones son las siguientes:

- » Recuperar el dinero cobrado mediante prácticas ilegales (SAI o u honorarios ocultos, avales adicionales, etc.) y poner fin a las prácticas abusivas.
- » Poner fin a este modelo de negocio, tanto por parte de Alquiler Seguro como de otras inmobiliarias. Necesitamos garantías para acabar con estas prácticas y con la impunidad.
- » Queremos que el sindicalismo en el ámbito de la vivienda sea reconocido y valorado como herramienta, y en concreto, el derecho a la huelga de alquileres.

URRESTARAZU Y SERRANO ABOGADOS IMPULSA PRÁCTICAS ABUSIVAS

Esta empresa de asesoría de Bilbo, como muchas otras, promueve cláusulas abusivas contra las y los inquilinos. En este caso concreto, es una persona inquilina organizada en la asamblea de Bilbo la que sufre las consecuencias: presiones, vivienda que no garantiza las condiciones de habitabilidad o precios abusivos. El propietario, de la mano de esta asesoría, se niega a realizar las reparaciones mínimas, a pesar de que es su responsabilidad legal, y presiona a la inquilina con un “si no estás a gusto, vete”.



CAMPAÑA CONTRA LOS ABUSOS DE LAS INMOBILIARIAS EN DEBALDEA



Las agencias inmobiliarias promueven el negocio de la vivienda en distintos rincones de Euskal Herria, aunque quieran presentarse como simples intermediarias. Por ello, en Debaldea estamos llevando a cabo una campaña para denunciar estas prácticas: la discriminación de inquilinos e inquilinas por racismo o por tener menores a cargo, la vulneración del derecho al empadronamiento o a disponer de un contrato, el cobro de honorarios a pesar de que sea ilegal, o la promoción de precios cada vez más altos.

CONFLICTOS GESTIONADOS MEDIANTE ASESORIAS COLECTIVAS

El problema de la vivienda no es un problema particular de cada persona. Las problemáticas se repiten constantemente porque, dentro de las reglas del juego establecidas por las y los grandes propietarios, las y los pequeños propietarios también actúan de forma similar, especialmente impulsados e impulsadas por las inmobiliarias o las asesorías. En las asambleas que realizamos en Bilbo, Gasteiz, Iruñea, Eibar y Donostia llevamos a cabo asesoramiento colectivo. En este apartado recogemos un resumen de los casos que han sido trabajados en asambleas con asesoramiento colectivo y que se han convertido en conflictos, como muestra de la forma que adopta el conflicto de la vivienda en Hego Euskal Herria.

- » En el 50% de los conflictos las y los inquilinos han sido personas migradas. De ellas, una tercera parte ha tenido alquiler de una habitación y se le han añadido problemas con el padrón: desde no poder obtener el padrón al no tener el alquiler por escrito hasta tener que pagar dinero para ser empadronada-
- » Asimismo, en el 50% de los casos de conflicto sindical las protagonistas han sido las mujeres*.



- » En el 60% de los conflictos la parte propietaria ha sido un particular con menos de cinco viviendas. En muchos de estos casos, detrás de estas prácticas abusivas el papel de los administradores de fincas o inmobiliarias ha sido determinante.
- » El resto de conflictos (40%) han sido con bancos, grandes propietarios de casas o fondos buitres.
- » Las situaciones más frecuentes han sido dos:
 - Falta de devolución de fianza, impago de los gastos de manutención correspondientes a los propietarios...(30%)
 - No renovación del alquiler y despidos (75%). En la mayoría de los casos el motivo de las no renovaciones y los despidos ha sido el deseo de subir el precio del alquiler.
- » Frente a las no renovaciones y despidos, en 9 casos, los inquilinos han utilizado la estrategia sindical de quedarse: siguen viviendo en el piso, pagan el alquiler acordado hasta el momento e inician una negociación con el propietario para lograr un acuerdo y parar el desalojo.

HACER FRENTE A LA DESPROTECCIÓN DE FORMA COLECTIVA CUANDO FINALIZA EL CONTRATO

Una situación que se repite con frecuencia en las asambleas colectivas es que, ante la finalización del contrato o al cumplir anualidades, las y los inquilinos se encuentren en una situación de desprotección. Ya sea porque las y los propietarios quieren expulsarlos de la vivienda o porque pretenden imponer subidas abusivas de alquiler, en muchas ocasiones el objetivo es hacer un mayor negocio con la vivienda. Se intenta ocultar bajo la presunta inseguridad de las y los propietarios, pero en realidad estamos hablando de negocio.

En los últimos años se han adoptado algunas medidas por parte de las instituciones para dar respuesta a estas situaciones, y aunque son claramente insuficientes, vemos que las y los propietarios —con el impulso indudable del lobby inmobiliario— a menudo se niegan a aceptar estas medidas. Si un municipio ha sido declarado zona tensionada, los contratos de alquiler pueden tener una prórroga de 3 años; en el contexto de la guerra de Irán, el Gobierno español aprobó el decreto 8/2026 estableciendo una prórroga de dos años de los alquileres si el contrato finalizaba antes de diciembre de 2027 (medida que posteriormente fue derogada en el Congreso). Sin embargo, cuando llega la finalización del contrato, los inquilinos deben enfrentarse a la inestabilidad.

Las medidas dejan diversos resquicios que las y los propietarios utilizan de forma fraudulenta: los contratos por habitaciones y de temporada no están protegidos, muchas y muchos alegan como excusa que necesitan la vivienda “para sí mismos o para un familiar” sin tener que demostrarlo, utilizan el chantaje de la finalización del contrato para subir precios... y, en general, se aprovechan de la desinformación de las y los inquilinos. Muchos inquilinos e inquilinas que están en estas condiciones se han acercado a las asambleas de vivienda de LAB, y mediante el asesoramiento y la protección colectiva, hemos conseguido hacer frente a los fraudes de las y los propietarios, negociando nuevos contratos, garantizando la prórroga o evitando desahucios inmediatos.

LAB⁷

*EUSKAL
SINDIKALISMO
ERALDATZAILEA*

