



# Comissió d'Investigació sobre l'Acumulació d'Immobles per Determinades Entitats al Parlament de Catalunya

Intervenció d'Irene Escorihuela, directora de l'Observatori DESCA  
6 de febrer de 2024

“Molt bon dia i gràcies per haver-nos convidat a aquesta comissió d’investigació. A la meva intervenció abordaré els següents punts:

1. Qui són? Quines formes jurídiques tenen? Són molts?
2. Financerització global
3. Males praxis
4. Privilegis fiscals
5. Propostes regulació
6. Apunts sobre el registre de grans tenidors

La transformació del mercat immobiliari els darrers 10 anys és evident, i un d’aquests canvis ha estat a nivell d’agents que hi intervenen. Per tant, estudiar quin ha estat l’impacte en la nostra societat d’aquesta transformació ens sembla primordial. Gràcies, en aquest sentit, per haver-nos convidat a comparèixer. Com a Observatori de drets humans, a l’Observatori DESCA hem treballat aquesta transformació que us deia justament des del prisma dels drets, i emmarcaré la meua intervenció a partir de tres recerques principals que podeu trobar al nostre web: [“El shock immobiliari a Barcelona”](#), [“Els fons voltor. Una indústria depredadora de les ciutats i els drets humans”](#); [“Qui desnona a Barcelona. Anàlisi del paper dels grans propietaris privats en les expulsions de la ciutat”](#). A més d’aquest part de diagnosi, hem començat a plantejar vincles entre l’àmbit denominat “empresa i drets humans”, això és, la lluita contra la impunitat corporativa, i els fons d’inversió i entitats de què parlem avui. Això permet caminar cap a un escenari de regulació que desenvoluparé al final.

## 1.- Qui són els fons voltor? Quines formes jurídiques tenen? Són molts?

Quan parlem d’entitats que acumulen habitatges, habitualment estem parlant de diferents formes jurídiques. Hi ha molts tipus de grans propietaris. De fet, dins els fons d’inversió n’hi ha que són SA i cotitzen a borsa, perquè això els aporta més facilitat per aconseguir capital de diferents inversors (seria el cas de BS o BlackRock), però també n’hi ha que són SLs, com ara Cerberus i Lone Star, perquè això els permet operar sense haver de complir criteris de transparència i poden actuar amb major opacitat.

Cal recordar que una de les majors problemàtiques amb aquests operadors és la opacitat, manca de traçabilitat i poca visibilitat, fet que dificulta el seu rendiment de comptes.

Aquestes fons sovint tenen oficines i seus a NY, però llavors creen societats a paradisos fiscals, societats instrumentals (Luxemburg, Països Baixos) i finalment societats a Espanya, gestores i servicers. Entramat complex (podeu trobar més informació a l’informe que us citava). Sens dubte, els bancs i entitats financeres formen part d’aquest entramat i han tingut i tenen un rol actiu en tot el procés.

La forma com conceptualitzem els fons és per la seva naturalesa extractivista. Compren molt barat i venen al cap de 5 anys. De fet, Manuel Gabarre els anomena “fons oportunistes”. Hi ha una extensa literatura al respecte. Saskia Sassen fa un símil amb una mina. Es tracta d’una indústria depredadora.

Parlem de quin rol juguen al mercat immobiliari català. Certament, com indicava a l'inici, ens trobem amb una transformació hiperbòlica a aquest nivell. De la històrica concepció d'un "país de petits propietaris" hem passat a un escenari en què, especialment en el mercat de lloguer, els grans propietaris representen un percentatge força elevat dels propietaris d'habitatge i amb una tendència al creixement. Això pot comportar una clara conseqüència: major concentració de la propietat i camí cap a un mercat oligopòlic, on l'abús de poder i males praxis es generalitzi. Per això indicava la pertinència d'aquesta comissió. Si no actuem ara, estem renunciant a fer política de dret a l'habitatge i podem perdre la oportunitat de marcar punts d'inflexió, com mobilitzar/adquirir els seus habitatges per augmentar el parc públic (oportunitat perduda amb el rescat bancari i la SAREB). Si no regulem, ens enfrontem a un mercat cada cop més especulatiu i dominat per grans operadors.

Existeixen diverses investigacions sobre l'abast d'aquests grans propietaris. L'informe de l'OHB és sens dubte el material de referència, que no replicaré perquè ja van comparèixer. També Crític ha publicat sobre els "súperpropietaris", on afirmen que "El propietari privat més gran d'habitatges de lloguer a Catalunya és CaixaBank. El grup bancari gestiona almenys 5.064 pisos de lloguer a través de 6 societats, més que l'Ajuntament de Barcelona". "Un grup selecte de 303 empreses privades acumula 49.954 pisos llogats a Catalunya. Són els grandíssims tenidors, aquelles societats que tenen més de 50 habitatges cadascuna. Dins d'aquestes empreses, la distribució també és desigual: només 30 en controlen més de la meitat, 25.601 habitatges." En aquest sentit, doncs, l'existència d'aquests súperpropietaris no es pot negar. I aquí estem posant noms: CaixaBank, Cerberus, Blackstone.

Tenint en compte que el 81,5% dels desnonaments practicats el 2021 són de lloguer (CGPJ, 2022), és clau fixar-se en l'estructura de la propietat en aquesta tinença. Bcn: dels 212.901 habitatges en lloguer a la ciutat de Barcelona, 69.037 (el 32,4%) són de 2.344 propietaris (el 2,3%) que en tenen més de 10. Catalunya: dels 659.848 habitatges en lloguer, 160.920 (el 24,4%) són de 4.548 propietaris (l'1,3%) que en tenen més de 10.

Per tant, constatem un pes cada cop major dels grans operadors i la necessitat d'actuació consegüent dels poders públics -> per conèixer els patrons d'acumulació i negoci dels voltors cal rastrejar la geografia de les execucions hipotecàries, dels desnonaments, els habitatges buits i de la gentrificació (finalitat "e" de la creació de la Comissió). De fet, un dels temes clau és l'activitat legislativa que ha propiciat l'escenari actual: la modificació de la LAU i disminució dels anys del contracte de lloguer, o la creació de les lleis de les SOCIMIs. Però, a més, Manuel Gabarre denuncia una "privatització encoberta" d'almenys un milió d'habitatges que podeu trobar ben detallat aquest procés en l'informe que citava abans (pg. 26).

## 2.- Financerització global

No podem oblidar que totes aquestes dinàmiques s'emmarquen dins d'un procés de financerització global, el qual ha estat vastament relatat i del qual el model espanyol i català no han escapat. Aquest model de financerització internacional ha situat ciutats com Barcelona al centre. L'ex-relatora d'habitatge de Nacions Unides, Leilani Farha, ja va identificar Espanya com un dels països on els fons d'inversió tenien una important afec-

tació dels drets humans, atès que BS era “el mayor casero de Europa”, i va enviar una carta al govern espanyol mostrant la seva preocupació i emplaçant a aprovar normatives i polítiques tendents a minimitzar els impactes d'aquest tipus d'actors en el dret a l'habitatge i afavorir la transparència dels mateixos. De fet, no és casualitat que els darrers anys Barcelona hagi allotjat “The district”, aquesta trobada de fons d'inversió que ha despertat diverses protestes per part de diversos moviments socials de la ciutat.

Recentment saber que aquests actors, amb la seva naturalesa extractivista, estan entrant a altres serveis públics, atès que no busquen convertir-se en immobiliàries a llarg termini sinó que busquen sectors, per diversos que siguin, on puguin maximitzar el seu benefici. És el cas de les residències, els hospitals, el sector de les cures, i per descomptat l'alimentació (no oblidem l'especulació en el cas, per exemple, de l'oli). En resum: l'acaparament i l'acumulació per desposseïció com a dinàmica, també de nord a sud.

### 3.- Males praxis

Entrem a parlar de males praxis, perquè, com deia, un primer problema l'identifiquem amb el fet que cada cop hi hagi una major concentració de la propietat, ja que això pot generar situacions de domini del mercat immobiliari. Però, especialment, la preocupació prové perquè aquesta concentració no es dona en actors sense ànim de lucre que participen de l'habitatge assequible, o amb lucre limitat, sinó que parlem d'uns actors depredadors que destrueixen les nostres ciutats amb les seves pràctiques. Busquen beneficis amb formes d'actuar que podem denominar especuladores. Alguns exemples a continuació:

Desnonaments: els fons d'inversió han substituït els bancs com a principals promotors de desnonaments. Ho hem estudiat a la publicació “Qui desnona a Barcelona? Anàlisi del paper dels grans propietaris privats en les expulsions de la ciutat”. Han deixat degradar el parc que van heretar dels bancs i que han acaparat, agravant problemes dels habitatges en barris més humils que no han mantingut i que han estat ocupats per persones desnonades que no han trobat alternatives a la manca d'habitatge assequible.

De fet, Crític denunciava que el 73% dels 5500 pisos que tenia BS estan buits. Es salten les lleis que protegeixen el dret a l'habitatge: 24/2015 o contenció de preus. L'HPO que s'ha desqualificat no s'ha venut a fons d'inversió, com a Madrid, però sí s'ha donat una transferència diferida (successives vendes un cop desqualificats + execució hipotecària o desnonament) i en molts barris populars de la RMB i grans ciutats, edificis sencers estan en mans d'aquestes entitats, que també compren pisos buits. Dret de retracte: *“El hecho de que los bancos aún sigan figurando como demandantes de desahucio tiene como objetivo evitar el derecho de retracto del deudor, que viene recogido en el Código Civil. El derecho de retracto consiste en que si el banco como titular de la deuda hipotecaria la vende a un fondo oportunista, el deudor debe ser informado y tiene la posibilidad de cancelar la deuda igualando el precio por el que la deuda se haya vendido. Los bancos y los fondos de inversión utilizan subterfugios para evitar informar al deudor, dado que la banca vendió los créditos hipotecarios por precios extremadamente bajos en paquetes que agrupaban miles de hipotecas”* (pg. 16)

Hi ha males praxis vinculades als crèdits hipotecaris però també en el mercat de lloguer. De fet, empreses com Optimum o Norvet, amb un perfil diferents, van fer servir també

les SOCIMIs per comprar, reformar i expulsar al centre de les nostres ciutats. Posteriorment, per ex. optimum es va vendre a Cerberus.

Pugen els preus de lloguer: això ho poden certificar companyes d'entitats socials que vindran també a declarar, com la PAH o el SLL. Tendència a cert control del mercat i posició radical en contra la regulació.

## 4.- Privilegis fiscals

Continuant amb males praxis, la política d'aquests agents respecte el pagament d'impostos és un dels grans exemples. Si bé inicialment es va aprovar una llei de SOCIMIs, aquestes no van prosperar fins que es va facilitar que estiguessin exemptes de tributació. Així doncs, hem arribat a ser el segon país amb més empreses amb aquestes característiques a tot el món, amb més de 100 en l'actualitat.

Però a més de la figura jurídica, l'ús de paradisos fiscals és ben habitual en aquest tipus d'entitats. Recordeu Cerberus? Tributa als Països Baixos, Lone Star a Luxemburg. Forma part del seu model de negoci.

Finalment, Manuel Gabarre apunta a portes giratòries, tant a Espanya com als Estats Units.

## 5.- Propostes de regulació

Un altre dels punts clau d'aquesta comissió hauria de ser una recomanació de regulació del funcionament d'aquests fons. Per descomptat, la prioritat quan parlem del dret a l'habitatge és desmercantilitzar-lo, però mentre aquest procés es duu a terme -i és fonamental-, cal regular el sector privat, el mercat.

De fet, ja s'estan treballant algunes iniciatives de control de la vulneració de drets humans per part d'empreses. Fins ara, només els Estats en sentit ampli (o les administracions públiques en els seus diferents nivells de govern) podien ser vulneradors de drets. Amb aquesta nova fornada de legislació s'intenta explorar les responsabilitats dels operadors privats, amb diferents nivells d'aprofundiment. Per descomptat, hi ha el risc que es tracti d'una versió de la RSC, però és una oportunitat per a establir mecanismes clars de regulació. A nivell europeu, s'està tramitant una normativa sobre diligència deguda, així com al Congrés dels Diputats a la darrera legislatura. També a Catalunya s'està en vies d'aprovar el centre català de drets humans.

Seria interessant veure com es poden introduir preceptes relatius als grans propietaris d'habitatge que sabem que estan realitzant males pràctiques, perquè habitualment no s'està pensant en aquest tipus d'actors corporatius quan es parla d'aquestes regulacions.

Una primera exploració al va fer l'exrelatora de Nacions Unides, Leilani Farha, que comentava abans. Va publicar "The Shift directives", on s'establien propostes concretes (a nivell global). Caldria estudiar com aterrar-les a casa nostra: des d'una major transparència, a una revisió dels seus privilegis fiscals i condicionants en la seva actuació.

Així, pel que fa a les recomanacions i mesures, l'informe final de la comissió perquè sigui útil ha de contenir info i diagnosi, i proposar indicadors de seguiment i propostes pel govern (polítiques i legislatives).

## 6.- Apunts sobre el registre de grans tenidors

Idea i eina que s'introdueix a la normativa amb l'aprovació de la Llei 1/2022, impulsada pel Grup Promotor de la Llei 24/2015, i dos anys després encara no està actiu. El Govern està elaborant i tramitant fa mesos un [Projecte de decret per aprovar el Reglament del Registre de grans tenidors d'habitatge](#), junt amb el del Registre d'habitatges buits i d'habitatges ocupats sense títol habilitant. Al maig va obrir un procés de consulta prèvia i suposem que hauria d'estar llest en breu.

La finalitat principal del Registre era garantir el compliment de l'obligació de lloguer social obligatori per evitar els desnonaments dels grans tenidors, és a dir que les administracions, incloent es Jutjats, puguin saber al moment si la propietat està obligada o no.

Ara el Registre cobra encara més importància perquè la contenció dels preus dels lloguers de la Ley Vivienda s'aplica de forma diferenciada (més intensa) als grans tenidors i perquè per raó de la mateixa llei, aquests estan obligats a anar a intermediació prèvia abans de posar una demanda de desnonament.

Una segona finalitat d'un registre com aquest és extreure dades del mercat de l'habitatge i de l'evolució de l'estructura de la propietat. Igual que ho ha estat el Registre d'habitatges buits i d'habitatges ocupats sense títol habilitant.

Cal que el Registre es posi a funcionar ja i que es garanteixi inspecció, recursos i sancions perquè estigui complet i actualitzat. Cal publicar dades del Registre periòdicament i que la ciutadania pugui saber si la seva propietat és o no gran tenidor, per poder exigir i defensar els seus drets. Un bon exemple de consulta online de si un propietari té o no habitatges buits és el del Registre d'habitatges buits (RHBO), on pots fer una [consulta directa per saber-ho](#).



OBSERVATORI

**desca**

Drets socials i justícia  
ecològica