



Comisión de Investigación sobre la Acumulación de Inmuebles por Determinadas Entidades en el Parlamento de Cataluña

Intervención de Irene Escorihuela, directora del Observatorio DESCA
6 de febrero de 2024

“Muy buenos días y gracias por habernos invitado a esta comisión de investigación. En mi intervención abordaré los siguientes puntos:

1. ¿Quiénes son? ¿Qué formas jurídicas tienen? ¿Son muchos?
2. Financiarización global
3. Malas praxis
4. Privilegios fiscales
5. Propuestas de regulación
6. Apuntes sobre el registro de grandes tenedores

La transformación del mercado inmobiliario los últimos 10 años es evidente, y uno de estos cambios ha sido a nivel de agentes que intervienen. Por lo tanto, estudiar cuál ha sido el impacto en nuestra sociedad de esta transformación nos parece primordial. Gracias, en este sentido, por habernos invitado a comparecer. Como Observatorio de derechos humanos, al Observatorio DESCA hemos trabajado esta transformación que os decía justamente desde el prisma de los derechos, y enmarcaré mi intervención a partir de tres investigaciones principales que podéis encontrar en nuestro web: [“El shock inmobiliario en Barcelona”](#), [“Los fondos buitres. Una industria depredadora de las ciudades y los derechos humanos”](#); [“Quien desahucia en Barcelona. Análisis del papel de los grandes propietarios privados en las expulsiones de la ciudad”](#). Además de esta parte de diagnóstico, hemos empezado a plantear vínculos entre el ámbito denominado “empresa y derechos humanos”, esto es, la lucha contra la impunidad corporativa, y los fondos de inversión y entidades de los que hablamos hoy. Esto permite caminar hacia un escenario de regulación que desarrollaré al final.

1.- ¿Quiénes son los fondos buitres? ¿Qué formas jurídicas tienen? ¿Son muchos?

Cuando hablamos de entidades que acumulan viviendas, habitualmente estamos hablando de diferentes formas jurídicas. Hay muchos tipos de grandes propietarios. De hecho, dentro de los fondos de inversión hay que son SA y cotizan en bolsa, porque esto les aporta más facilidad para conseguir capital de diferentes inversores (sería el caso de BS o BlackRock), pero también hay que son SLs, como por ejemplo Cerberus y Lone *Star, porque esto les permite operar sin tener que cumplir criterios de transparencia y pueden actuar con mayor opacidad.

Hay que recordar que una de las mayores problemáticas con estos operadores es la opacidad, carencia de trazabilidad y poca visibilidad, hecho que dificulta su rendimiento de cuentas.

Estos fondos a menudo tienen oficinas y sedes en Nueva York, pero entonces crean sociedades en paraísos fiscales, sociedades instrumentales (Luxemburgo, Países Bajos) y finalmente sociedades en España, gestoras y *servicers*, es decir, se trata de un entramado complejo (podéis encontrar más información en el citado informe). Sin duda, los bancos y entidades financieras forman parte de este entramado y han tenido y tienen un rol activo en todo el proceso.

La forma como conceptualizamos los fondos es por su naturaleza extractivista. Compran muy barato y venden al cabo de unos 5 años. De hecho, el autor Manuel Gabarre los denomina “fondos oportunistas”. Hay una extensa literatura al respecto. Saskia Sassen hace un símil con una mina: se trata de una industria depredadora.

Hablamos de qué rol juegan en el mercado inmobiliario catalán. Ciertamente, como indicaba al inicio, nos encontramos con una transformación hiperbólica a este nivel. De la histórica concepción de un “país de pequeños propietarios” hemos pasado a un escenario en que, especialmente en el mercado de alquiler, los grandes propietarios representan un porcentaje bastante elevado de los propietarios de vivienda y con tendencia al crecimiento. Esto puede comportar una clara consecuencia: mayor concentración de la propiedad y camino hacia un mercado oligopólico, donde el abuso de poder y las malas praxis se generalicen. Por eso indicaba la pertinencia de organizar esta comisión. Si no actuamos ahora, estamos renunciando a hacer política de derecho en la vivienda y podemos perder la oportunidad de marcar puntos de inflexión, como movilizar/adquirir esas viviendas para incrementar el parque público (oportunidad perdida con el rescate bancario y la SAREB). Si no regulamos, nos enfrentamos a un mercado cada vez más especulativo y dominado por grandes operadores.

Existen varias investigaciones sobre el alcance de estos grandes propietarios. El informe del Observatorio Metropolitana de Vivienda de Barcelona (OHB) es sin duda el material de referencia, que no replicaré porque ya comparecieron. También Crític ha publicado sobre los “súperpropietarios”, donde afirman que “El propietario privado más grande de viviendas de alquiler en Cataluña es CaixaBank. El grupo bancario gestiona al menos 5.064 pisos de alquiler a través de 6 sociedades, más que el Ayuntamiento de Barcelona”. “Un grupo selecto de 303 empresas privadas acumula 49.954 pisos alquilados en Cataluña. Son los grandísimos tenedores, aquellas sociedades que tienen más de 50 viviendas cada una. Dentro de estas empresas, la distribución también es desigual: solo 30 controlan más de la mitad, 25.601 viviendas.” En este sentido, pues, la existencia de estos superpropietarios no se puede negar. Y aquí estamos poniendo nombres: CaixaBank, Cerberus, Blackstone.

Teniendo en cuenta que el 81,5% de los desahucios practicados el 2021 son de alquiler (CGPJ, 2022), es clave fijarse en la estructura de la propiedad en esta tenencia. De las 212.901 viviendas en alquiler en la ciudad de Barcelona, 69.037 (el 32,4%) son de 2.344 propietarios (el 2,3%) que tienen más de 10. En el caso de Cataluña, de las 659.848 viviendas en alquiler, 160.920 (el 24,4%) son de 4.548 propietarios (el 1,3%) que tienen más de 10.

Por lo tanto, constatamos un peso cada vez mayor de los grandes operadores y la necesidad de actuación consiguiente de los poderes públicos para conocer los patrones de acumulación y negocio de los buitres; hay que rastrear la geografía de las ejecuciones hipotecarias, de los desahucios, las viviendas vacías y de la gentrificación (finalidad “e” de la creación de la Comisión).

De hecho, uno de los temas clave es la actividad legislativa que ha propiciado el escenario actual: la modificación de la Ley de Arrendamientos Urbanos, con la disminución de los años del contrato de alquiler, o la creación de las SOCIMIs como figura jurídica. Pero, además, Manuel Gabarre denuncia una “privatización encubierta” de al menos un millón de viviendas que podéis encontrar muy detallado este proceso en el informe (pg.26).

2.- Financiarización global

No podemos olvidar que todas estas dinámicas se enmarcan dentro de un proceso de financiarización global, el cual ha sido vastamente relatado y del cual el modelo español y catalán no han escapado. Este modelo de financiarización internacional ha situado ciudades como Barcelona en el centro. La ex-relatora de vivienda de Naciones Unidas, Leilani Farha, ya identificó España como uno de los países donde los fondos de inversión tenían una importante afectación de los derechos humanos, dado que BS era “el mayor casero de Europa”, y envió una carta al gobierno español mostrando su preocupación, emplazando a aprobar normativas y políticas tendentes a minimizar los impactos de este tipo de actores en el derecho a la vivienda y favorecer la transparencia de los mismos. De hecho, no es casualidad que los últimos años Barcelona haya alojado “The District”, un encuentro de fondos de inversión que ha despertado varias protestas por parte de varios movimientos sociales de la ciudad.

Recientemente sabemos que estos actores, con su naturaleza extractivista, están entrando a otros servicios públicos, dado que no buscan convertirse en inmobiliarias a largo plazo sino que buscan sectores, por varios que sean, donde puedan maximizar su beneficio. Es el caso de las residencias, los hospitales, el sector de los cuidados y, por supuesto la alimentación (no olvidemos la especulación en el caso, por ejemplo, del aceite). En resumen: el acaparamiento y la acumulación por desposesión como dinámica, también de norte a sur.

3.- Malas praxis

Entramos a hablar de malas praxis porque, como decía, un primer problema lo identificamos con el hecho que cada vez haya una mayor concentración de la propiedad, puesto que esto puede generar situaciones de dominio del mercado inmobiliario. Pero, especialmente, la preocupación proviene porque esta concentración no se da en actores sin ánimo de lucro que participan de la vivienda asequible, o con lucro limitado, sino que hablamos de unos actores depredadores que destruyen nuestras ciudades con sus prácticas. Buscan beneficios con formas de actuar que podemos denominar especuladoras. Algunos ejemplos a continuación:

Desahucios: los fondos de inversión han sustituido los bancos como principales promotores de desahucios. Lo hemos estudiado en la publicación “Quien desahucia en Barcelona? Análisis del papel de los grandes propietarios privados en las expulsiones de la ciudad”. Han permitido la degradación del parque que heredaron de los bancos y que han acaparado, agravando problemas de las viviendas en barrios más humildes de los cuales no han hecho ningún mantenimiento y que han sido ocupados por personas desahuciadas que no han encontrado alternativas ante la carencia de vivienda asequible.

De hecho, Crític denunciaba que el 73% de los 5500 pisos que tenía Blackstone están vacíos. Se saltan las leyes que protegen el derecho a la vivienda: 24/2015 o contención de precios.

En el caso de la Vivienda de Protección Oficial (VPO) que se ha descalificado no se ha vendido a fondo de inversión, como ha ocurrido en otros sitios como Madrid, pero sí se

ha dado una transferencia diferida (sucesivas ventas una vez descalificados, a través de una ejecución hipotecaria o desahucio) y en muchos barrios populares de la Región Metropolitana de Barcelona y otras grandes ciudades, edificios enteros están en manos de estas entidades, que también compran pisos vacíos. Derecho de retracto: *“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”* (pág. 16).

Hay malas praxis vinculadas a los créditos hipotecarios pero también en el mercado de alquiler. De hecho, empresas como Optimum o Norvet, con un perfil distinto, usaron también las SOCIMIs para comprar, reformar y expulsar en el centro de nuestras ciudades. Posteriormente, por ej. optimum se vendió a Cerberus.

Suben los precios de alquiler: esto lo pueden certificar compañeras de entidades sociales que vendrán también a declarar, como la PAH o el Sindicato de Inquilinas. Tendencia a cierto control del mercado y posición radical en contra la regulación.

4.- Privilegios fiscales

Continuando con malas praxis, la política de estos agentes respecto el pago de impuestos es uno de los grandes ejemplos. Si bien inicialmente se aprobó una ley de SOCIMIs, éstas no prosperaron hasta que se facilitó que estuvieran exentas de tributación. Así pues, hemos llegado a ser el segundo país con más empresas con estas características en todo el mundo, con más de 100 en la actualidad.

Pero además de la figura jurídica, el uso de paraísos fiscales es muy habitual en este tipo de entidades. ¿Recordáis a Cerberus? Tributa en Países Bajos; Lone Star en Luxemburgo. Forma parte de su modelo de negocio.

Finalmente, Manuel Gabarre apunta a puertas giratorias, tanto en España como en los Estados Unidos.

5.- Propuestas de regulación

Otro de los puntos clave de esta comisión tendría que ser una recomendación de regulación del funcionamiento de estos fondos. Por supuesto, la prioridad cuando hablamos del derecho a la vivienda es desmercantilizarla, pero mientras este proceso se lleva a cabo -y es fundamental-, hay que regular el sector privado, el mercado.

De hecho, ya se están trabajando algunas iniciativas de control de la vulneración de derechos humanos por parte de empresas. Hasta ahora, solo los Estados en sentido amplio (o las administraciones públicas en sus diferentes niveles de gobierno) podían ser vulneradores de derechos. Con esta nueva generación de leyes se intenta explorar

las responsabilidades de los operadores privados, con diferentes niveles de profundización. Por supuesto, hay el riesgo que se trate de una versión de la Responsabilidad Social Corporativa, pero es una oportunidad para establecer mecanismos claros de regulación. A nivel europeo, se está tramitando una normativa sobre diligencia debida, así como en el Congreso de los Diputados a la última legislatura. También en Cataluña está en vías de aprobarse el Centro Catalán de Empresa y Derechos Humanos.

Sería interesante ver como se pueden introducir preceptos relativos en los grandes propietarios de vivienda que sabemos que están realizando malas prácticas, porque habitualmente no se está pensando en este tipo de actores corporativos cuando se habla de estas regulaciones.

Una primera exploración al hizo lo ex-relatora de Naciones Unidas, Leilani Farha, que comentaba antes. Publicó "The Shift Directives", donde se establecían propuestas concretas a nivel global. Habría que estudiar cómo aterrizarlas en nuestro país: desde una mayor transparencia, a una revisión de sus privilegios fiscales y condicionantes en su actuación. Así, en cuanto a las recomendaciones y medidas, el informe final de la comisión, para que sea útil, tiene que contener información y diagnosis, así como proponer indicadores de seguimiento y propuestas por el gobierno (políticas y legislativas).

6.- Apuntes sobre el registro de grandes tenedores

Idea y herramienta que se introduce a la normativa con la aprobación de la Ley 1/2022, impulsada por el Grupo Promotor de la Ley 24/2015, que dos años después todavía no está activa. El Gobierno lleva elaborando y tramitando hace meses un [Proyecto de decreto para aprobar el Reglamento del Registro de grandes tenedores de vivienda](#), junto con el del Registro de viviendas vacías y de viviendas ocupadas sin título habilitante. En mayo abrió un proceso de consulta previa y suponemos que tendría que estar listo en breve.

La finalidad principal del Registro era garantizar el cumplimiento de la obligación de alquiler social obligatorio para evitar los desahucios de los grandes *tenedores, es decir que las administraciones, incluyendo se Juzgados, puedan saber en el momento si la propiedad está obligada o no.

Ahora el Registro cobra todavía más importancia porque la contención de los precios de los alquileres de la Ley Vivienda se aplica de forma diferenciada (más intensa) a los grandes tenedores y porque por razón de la misma ley, estos están obligados a ir a intermediación previa antes de poner una demanda de desahucio.

Una segunda finalidad de un registro como este es extraer datos del mercado de la vivienda y de la evolución de la estructura de la propiedad. Igual que lo ha sido el Registro de viviendas vacías y de viviendas ocupadas sin título habilitante.

Es necesario que el Registro se ponga a funcionar ya y que se garantice inspección, recursos y sanciones para que esté completo y actualizado. Hay que publicar datos del Registro periódicamente y que la ciudadanía pueda saber si su propiedad pertenece o

no a un grande tenedor, para poder exigir y defender sus derechos. Un buen ejemplo de consulta en línea de si un propietario tiene o no viviendas vacías es el [Registro de viviendas vacías \(RHBO\)](#), donde se puede hacer una consulta directa para saberlo.

