

E-ISSN 2014-0843
D.L.: B-8438-2012

opini3n

544

JUNY
2018

ELS "FONS VOLTOR" A LA CIUTAT, UNA QÜESTI3 DE SOBIRANIA?

Lorenzo Vidal, investigador i gestor de projectes CIDOB

L'onada global d'adquisicions d'immobles i s3l urbà per part del capital transnacional a partir de l'any 2008 representa una nova fase en la hist3ria de les ciutats. Aix3 argumenta la soci3loga Saskia Sassen, en refer3ncia a la magnitud del fenomen en les principals urbs del planeta i l'abast de les seves implicacions. *Blackstone*, un fons de capital amb seu a Nova York, ja 3s la immobiliària privada m3s gran a l'Estat espanyol. A Barcelona, l'arribada de fons internacionals d'inversió immobiliària, compradors d'edificis en propietat vertical i pisos disseminats per tota la ciutat, 3s una realitat palpable des de fa uns anys. Quines implicacions té aquest proc3s d'inserció del territori de la ciutat en els circuits del capital transnacional i l'emerg3ncia d'un nou latifundisme urbà?

La relaci3 entre la propietat i la sobirania ha estat una font de debat recurrent en la filosofia i el dret. Una part dels debats moderns sobre aquesta qüestió s'inicien entorn de la intervenci3 de Morris Cohen des del realisme jurídic nord-americà. Als anys 20 del segle passat, Cohen argumentà que la instituci3 moderna de la propietat privada sobre la terra es podia concebre com una forma de sobirania delegada. L'Estat cedeix parcialment la sobirania sobre una parcel·la del seu territori a un particular. Aquest dret exclusiu sobre un tros de país no 3s realitzable sense l'autoritaci3 i protecci3 que atorga l'Estat, i comporta tamb3 una s3rie d'obligacions i responsabilitats.

Les pràctiques d'assetjament immobiliari, de discontinuaci3 abrupte de contractes de lloguer i/o d'augmentos dràstics dels preus per part d'aquests popularment anomenats "fons voltor" plantegen un incompliment d'aquestes responsabilitats. Unes responsabilitats que, de fet, no es limiten al que formalment explicita el codi legal del país, sin3 que tamb3 tenen relaci3 amb les regles no escrites que conformen all3 socialment acceptable per la poblaci3 local i les seves normes implícites de conviv3ncia.

El problema 3s que els mecanismes de rendici3 de comptes que operen en el territori, de forma m3s o menys efectiva, topen en aquests casos amb importants obstacles. Pel que fa a les autoritats p3bliques, l'opacitat del sector i la difusi3 de responsabilitats al llarg d'una cadena d'actors que traspasa les fronteres nacionals dificulten la implementaci3 efectiva de la llei. Tamb3, els mecanismes de rendici3 de comptes que operen informalment en l'entramat social, com ara la importància de la reputaci3 o la imatge p3blica d'una entitat, perden força en aquests casos. Sovint, els fons no tenen intenci3 de formar part del teixit econ3mic del país a llarg termini i, per tant, no busquen construir i mantenir una reputaci3. A m3s, molts d'ells ni tan sols tenen oficines físiques on col·lectius de la societat organitzada pugin acudir per a exercir-hi pressi3.

En conseqüència, les seves propietats sovint esdevenen en la pràctica territoris fora de control, espais on impera la seva pròpia llei. Es produeixen, així, forats en el teixit d'un territori nacional sobirà. Esgarrant i debilitant la seva coherència i estructura interna en emplaçaments de centralitat estratègica, com ho són les seves ciutats principals.

Així i tot, la nacionalitat d'aquests fons tampoc és la qüestió més rellevant. El capital immobiliari-financer patri, amb el qual aquests fons també s'articulen, no destaca, precisament, pel seu comportament exemplar. El problema de tenir obertes de bat a bat les portes de les nostres ciutats és que atrau actors que aglutinen i comanden grans magnituds de capital amb una capacitat operativa pròpia que distorsiona les dinàmiques locals. Així, Barcelona s'ha omplert sobtadament d'anuncis que prometen adquisicions de qualsevol magnitud de forma immediata i al comptat. D'altra banda, els fons ofereixen, sovint, les seves propietats a preus per sobre dels de mercat per tal de llançar un senyal alcista. La seva major capacitat operativa els dona més marge per mantenir les seves propietats buides, a l'espera que es realitzi l'efecte buscat. Una altra estratègia es centra en desocupar els edificis i mantenir-los buits de forma permanent per tal de facilitar la seva circulació global com a actius financers. Destaquen, també, les noves promocions de luxe que s'estan dissenyant explícitament a mida de perfils estrangers i que, clarament, no responen a les necessitats de la població local. En definitiva, s'està refent la ciutat a imatge i semblança d'aquest nous actors transnacionals, alienant els seus propis ciutadans.

No és d'estranyar llavors, que en molts països s'hagin introduït diferents tipus de restriccions a l'adquisició de propietats per part de no-residents. A Vancouver, Canadà, per exemple, es va introduir fa dos anys una taxa especial per a compradors no-residents. A Austràlia, per la seva banda, s'ha prohibit recentment la compra d'habitatge existent per fons estrangers en les principals ciutats. Es permet, això sí, la seva participació en noves promocions amb la lògica de que pot incrementar l'oferta d'habitatge. Aquesta participació, però, es limita al 50%. Països europeus com Islàndia i Suïssa també implementen regulacions restrictives a la compra de propietats per part de no-residents. Els estats de la UE, per la seva banda, estan subjectes als reglaments de lliure circulació de capitals del Tractat de la Unió Europea i el Tractat de Funcionament de la UE. Així i tot, Dinamarca, té una exempció que li permet prohibir la compra de propietats per part de no-residents sota certes condicions. Malta també ha negociat amb la UE restriccions a la compra de segones residències per part de no-residents. En el cas d'Àustria, les adquisicions per part d'extracomunitaris no-residents han d'obtenir el permís de les autoritats locals de transferència de terres, que valoren si la compra compleix un interès social, econòmic i/o cultural. Aquí, en canvi, encara s'ha de començar per revertir privilegis, com les exempcions fiscals a les societats anònimes que estableixen aquests fons, les Socimis, i les *Golden Visa*, el permís de residència que es regala a estrangers que compren béns immobles per sobre del valor de 500,000 euros.

La forma en la qual es regula el mercat immobiliari implica una qüestió de control públic i d'exercici de sobirania sobre el territori propi. El poder sobirà, però, realment no emana de l'Estat, sinó de la seva població que suposadament en ell delega. La propietat privada sobre la terra seria llavors, estirant el fil de Cohen, una sobirania doblement delegada. Primer del poble a l'Estat, després de l'Estat al particular. En el cas dels territoris de la UE, aquesta delegació s'articula també a través d'institucions supraestats. Potser seria hora de delegar menys i crear noves institucionalitats que permetin exercir un control col·lectiu més directe sobre el nostre habitat.