



**544**  
JUNIO  
2018

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

# opinión

## LOS “FONDOS BUITRE” EN LA CIUDAD, UNA CUESTIÓN DE SOBERANÍA?

**Lorenzo Vidal**, investigador y gestor de proyectos CIDOB

**L**a oleada global de adquisiciones de inmuebles y suelo urbano por parte del capital transnacional a partir de 2008 representa una nueva fase en la historia de las ciudades. Esto argumenta la socióloga Saskia Sassen, en referencia a la magnitud del fenómeno y al alcance de sus implicaciones. Blackstone, un fondo de capital con sede en Nueva York, ya es la inmobiliaria privada más grande del Estado español. En Madrid y Barcelona, la llegada de fondos internacionales de inversión inmobiliaria, compradores de edificios en propiedad vertical y pisos diseminados por toda la ciudad, es una realidad palpable desde hace unos años. ¿Qué implicaciones tiene este proceso de inserción del territorio de la ciudad en los circuitos del capital transnacional y la emergencia de un nuevo latifundismo urbano?

La relación entre la propiedad y la soberanía ha sido una fuente de debate recurrente en la filosofía y el derecho. Una parte de los debates modernos sobre esta cuestión se inician entorno a la intervención de Morris Cohen desde el realismo jurídico norteamericano. En los años 20 del siglo pasado, Cohen argumentó que la institución moderna de la propiedad privada sobre la tierra se podía concebir como una forma de soberanía delegada. El Estado cede parcialmente la soberanía sobre una parcela de su territorio a un particular. Este derecho exclusivo sobre un trozo de país no es realizable sin la autorización y protección que otorga el Estado. Comporta también una serie de obligaciones y responsabilidades.

Las prácticas de acoso inmobiliario, de discontinuación abrupta de contratos de alquiler y/o de aumentos drásticos de los precios por parte de estos popularmente llamados “fondos buitre” plantean un incumplimiento de estas responsabilidades. Unas responsabilidades que, de hecho, no se limitan a lo que formalmente explicita el código legal del país, sino que también tienen relación con las reglas no escritas que conforman lo socialmente aceptable por la población local y sus normas implícitas de convivencia.

El problema es que los mecanismos de rendición de cuentas que operan en el territorio, de forma más o menos efectiva, topan en estos casos con importantes obstáculos. En cuanto a las autoridades públicas, la opacidad del sector y la difusión de responsabilidades a lo largo de una cadena de actores que traspasa las fronteras nacionales dificultan la implementación efectiva de la ley. También, los mecanismos de rendición de cuentas que operan informalmente en el entramado social, como la importancia de la reputación o la imagen pública de una entidad, pierden fuerza en estos casos. A menudo, los fondos no tienen intención de formar parte del tejido económico del país a largo plazo y, por lo tanto, no buscan construir y mantener una reputación. Además,

muchos de ellos ni tan solo tienen oficinas físicas donde colectivos de la sociedad organizada puedan acudir para ejercer presión.

En consecuencia, sus propiedades a menudo devienen en la práctica territorios fuera de control, espacios donde impera su propia ley. Se producen, así, agujeros en el tejido de un territorio nacional soberano. Rasgando y debilitando su coherencia y estructura interna en emplazamientos de centralidad estratégica, como lo son sus ciudades principales.

Aun así, la nacionalidad de estos fondos tampoco es la cuestión más relevante. El capital inmobiliario-financiero patrio, con el cual estos fondos también se articulan, no destaca, precisamente, por su comportamiento ejemplar. El problema de tener abiertas de par en par las puertas de nuestras ciudades es que atrae a actores que aglutinan y comandan grandes magnitudes de capital con una capacidad operativa propia que distorsiona las dinámicas locales. Así, las ciudades se llenan repentinamente de anuncios que prometen adquisiciones de cualquier magnitud de forma inmediata y al contado. Por otra parte, los fondos ofrecen, a menudo, sus propiedades a precios por sobre de los de mercado para lanzar una señal alcista. Su mayor capacidad operativa les da más margen para mantener sus propiedades vacías, a la espera de que se realice el efecto buscado. Otra estrategia se centra en desocupar los edificios y mantenerlos vacíos de forma permanente con el fin de facilitar su circulación global como activos financieros. Destacan, también, las nuevas promociones de lujo que se están diseñando explícitamente a medida de perfiles extranjeros y que, claramente, no responden a las necesidades de la población local. En definitiva, se está rehaciendo la ciudad a imagen y semejanza de estos nuevos actores transnacionales, alienando a sus propios ciudadanos.

No es de extrañar entonces, que en muchos países se hayan introducido importantes restricciones a la adquisición de propiedades por parte de no-residentes. En Vancouver, Canadá, por ejemplo, se introdujo hace dos años una tasa especial para compradores no-residentes. En Australia, por su parte, se ha prohibido recientemente la compra de vivienda existente por fondos extranjeros en las principales ciudades. Se permite, eso sí, su participación en nuevas promociones con la lógica de que puede incrementar la oferta de vivienda. Esta participación, sin embargo, se limita al 50%. Países europeos como Islandia y Suiza también implementan regulaciones restrictivas a la compra de propiedades por parte de no-residentes. Los estados de la UE, por su parte, están sujetos a los reglamentos de libre circulación de capitales del Tratado de la Unión Europea y el Tratado de Funcionamiento de la UE. Aun así, Dinamarca, tiene una exención que le permite prohibir la compra de propiedades por parte de no-residentes bajo ciertas condiciones. Malta también ha negociado con la UE restricciones a la compra de segundas residencias por parte de no-residentes. En el caso de Austria, las adquisiciones por parte de extracomunitarios no-residentes deben obtener el permiso de las autoridades locales de transferencia de tierras, que valoran si la compra cumple un interés social, económico y / o cultural. Aquí, en cambio, aún se debe empezar por revertir privilegios, como las exenciones fiscales a las sociedades anónimas que establecen estos fondos, las SOCIMI, y las Golden Visa, el permiso de residencia que se regala a extranjeros que compran bienes inmuebles por encima del valor de 500,000 euros.

La forma en la que se regula el mercado inmobiliario implica una cuestión de control público y de ejercicio de soberanía sobre el territorio propio. El poder soberano, sin embargo, realmente no emana del Estado, sino de su población que supuestamente en él delega. La propiedad privada sobre la tierra sería entonces, tirando del hilo de Cohen, una soberanía doblemente delegada. Primero del pueblo al Estado, después del Estado al particular. En el caso de los territorios de la UE, esta delegación se articula también a través de instituciones supraestatales. Quizás sería hora de delegar menos y crear nuevas institucionalidades que permitan ejercer un control colectivo más directo sobre nuestro hábitat.