

Ante la venta de 500 viviendas de protección pública por parte de Kutxabank a un fondo de inversión

ELKARTZEN :: 17/04/2020

Según la prensa, Kutxabank, a través de Vitalquiler, ha procedido a vender 500 pisos a un fondo de inversión creado por el fundador de Ikea, denominado "Catella"

POSTURA DE ELKARTZEN ANTE LA VENTA DE 500 VIVIENDAS DE PROTECCION PÚBLICA POR PARTE DE KUTXABANK AL FONDO DE INVERSION SUECO "CATELLA"

Estos días ha aparecido en la prensa una noticia, según la cual, Kutxabank, a través de Vitalquiler, ha procedido a vender a un fondo de inversión creado por el fundador de Ikea, denominado "Catella" la cantidad de 500 pisos, sitos en dos inmuebles, uno en Salburua y otro en Zabalgana. Esta operación contaría con el conocimiento y aprobación del Gobierno Vasco.

Catella es un grupo financiero creado en 1.987, en el que estaba presente el fundador de Ikea, Ingvar Kamprad. En 2.010, cambió de manos y el actual mayor accionista de esta empresa, cotizada en la Bolsa de Estocolmo es Claesson&Anderzén Group. El grupo se divide en tres negocios independientes: un banco en Luxemburgo, una división de asesoramiento financiero e inmobiliario y, por último, Catella A.M., la gestora de inversiones inmobiliarias. Está presente en 14 países. Catella AM gestiona cerca de 20 fondos europeos especializados por topología de propiedades y ubicaciones. En total, la compañía tiene bajo gestión inmuebles por valor de 5.600 millones de euros, de los que 4.000 millones corresponden a sus propios vehículos y 1.600 millones para terceros. En el estado español gestionan ya más de 2.000 viviendas. Los clientes de sus fondos son inversores institucionales europeos y globales de un perfil a largo plazo de tipo conservador.

Kutxabank cuenta con la presencia, en su Consejo de Administración, de representantes de PNY y PSOE, habiendo sido los responsables de facilitar y promocionar esta operación a favor de Catella, por medio del Gobierno Vasco y Ayuntamientos de Bilbo, Donostia y Gasteiz, de los que ambos partidos son responsables.

Según la prensa, estos pisos están destinados al alquiler protegido desde su finalización en 2.008, y forman parte de un convenio suscrito entre Fundación Vital y el Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco. Por este convenio, a cambio de las ayudas públicas recibidas para su construcción, los pisos habrían de destinarse al alquiler social durante 15 años, es decir, hasta 2.023. Transcurrido este plazo, los propietarios de las promociones podrían disponer de los pisos para su venta. El nuevo propietario, siempre según la prensa, se ha comprometido a mantener los alquileres protegidos durante diez años más, hasta 2.033 a un precio "asequible", entendiéndose, por tanto, que procedería a su venta a partir de dicha fecha.

Desde Elkartzen, queremos denunciar esta operación por contravenir lo dispuesto en la

vigente Ley de 3/2015, de 18 de Junio, de Vivienda.

Así, hemos de denunciar las siguientes irregularidades:

1º) Efectivamente, si hacemos caso a lo publicado en prensa, Fundación Vital, hoy en día Kutxabank, no podrían haber dispuesto para la venta de estos inmuebles hasta el próximo año de 2.023, por lo que se estaría incumpliendo el Convenio suscrito con el Gobierno Vasco, lo que debiera haber producido, como primera consecuencia, la exigencia por parte del Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco, de las ayudas recibidas para la construcción de los edificios por incumplimiento del deber de permanencia en su propiedad hasta 2.023.

2º) En el caso hipotético de que Kutxabank pudiera destinar a la venta dichos pisos, a quien primero debiera haberles notificado dicha operación era al Gobierno Vasco, quien podría ejercer el derecho de tanteo y retracto en cumplimiento del mandato establecido en los artículos 7 y 10 de la citada Ley. Si así lo ha hecho y el Gobierno Vasco no ha ejercido su derecho, estaría haciendo dejación de las obligaciones que le impone la Ley de Vivienda en dichos artículos.

3º) El precio de la operación deberá ser fijado por el Gobierno Vasco (artículo 25 de la Ley) y se dispone, durante el período legal de protección, que es para siempre, al amparo de lo dispuesto en el artículo 29 de la Ley, un precio máximo de venta o renta que será fijado por el Gobierno y prohibiendo la percepción de cualquier cantidad que altere esos precios máximos, incluso anulando todas las cláusulas que establezcan precios superiores a los máximos establecidos (artículo 26 de la Ley). Desconocemos si este paso ha sido dado conforme a lo establecido en la legislación, pues no se ha hecho público. Si el precio no ha sido el fijado por el Gobierno Vasco, estaríamos ante un nuevo incumplimiento de la mencionada Ley de Vivienda.

4º) Se dice en el artículo periodístico que la duración del período de arrendamiento protegido se alarga durante diez años más, hasta 2.033. Sin embargo, esto no es cierto en absoluto, estaríamos ante un engaño, pues al tratarse de viviendas de promoción pública, éstas mantienen su calificación de por vida y, deberán guardar las formalidades, en cuanto a destino y precio establecidas en la Ley, no cabiendo la posibilidad de ponerle fecha de caducidad a este arrendamiento protegido vía convenio con Kutxabank ni con el nuevo propietario.

5º) Continúa el artículo diciendo que, transcurrido el plazo que finaliza en 2.033, la empresa podrá vender libremente esos inmuebles, contraviniendo, nuevamente, la Ley de vivienda, pues necesariamente habría de venderlos a favor de personas que cumplan las condiciones para acceder a viviendas de promoción pública, pero no solo eso, sino que habría que estar a lo que haya en las listas de espera de dichas viviendas en el Gobierno Vasco.

6º) En cuanto a la situación de arrendamiento, el precio del mismo, debiera de ser el que establezca el propio GV, según dispone el artículo 25 de la Ley.

La postura de Elkartzen, ante esta operación sería la siguiente:

La Ley impone a las Administraciones Públicas, especialmente Gobierno Vasco y entidades locales con competencias en vivienda, la obligación de velar por el cumplimiento del derecho a acceder a una vivienda, promoviendo y adoptando cuantas disposiciones y medidas conduzcan a ello (Art. 7 de la Ley de Vivienda)

Reconoce competencias en materia de vivienda al Gobierno Vasco, Territorios Históricos y Entidades Locales, otorgando especial relevancia a los Ayuntamientos en materia de inspección, adopción de medidas provisionales e intervención para garantizar el uso adecuado de las edificaciones, así como de incidencia en el mercado de la vivienda, y el ejercicio de la potestad sancionadora en materia de vivienda. (Art. 10).

A tal efecto, pone a su disposición una serie de herramientas que debe utilizar para el buen fin de las viviendas de promoción pública.

Así, la ley establece:

Art. 22.-: Las viviendas de protección pública se destinarán a domicilio habitual y permanente. En ningún caso se admitirá el destino para segunda residencia. Por tanto, los inquilinos de dichas viviendas habrán de habitarlas de forma permanente, constituyendo su domicilio habitual y las personas beneficiadas con estas viviendas habrán de ser, necesariamente, las que están ocupando las listas de espera a tal efecto en el Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco. No cabe la posibilidad de dejar vacías estas viviendas en ningún caso, siéndoles de aplicación, si así sucediera, lo que veremos establece el artículo 63 en estos casos.

Art. 25.-: El precio o la renta de referencia de las viviendas de protección pública, se fijará por el Gobierno Vasco. Parece que en este caso, a tenor de lo publicado, no se ha respetado este punto, o al menos no ha quedado claro.

Art. 26.-: Dispone, durante el período legal de protección, un precio máximo de venta o renta que será fijado por el Gobierno y prohibiendo la percepción de cualquier cantidad que altere esos precios máximos, incluso anulando todas las cláusulas que establezcan precios superiores a los máximos establecidos. Es decir, que no se ha podido establecer un precio superior al que debiera señalar el Gobierno Vasco, siendo nulas todas las cantidades superiores acordadas.

Art. 29.-: Las viviendas de protección pública y sus anejos, sea cual fuere su tipología o promoción, tendrán la calificación permanente de protección pública, con las salvedades previstas en esta ley, que son las siguientes:

a) Viviendas adjudicadas para garantizar el realojo en caso de actuación urbanística o expropiatoria. b) Viviendas que adquirieron la protección en un proceso de rehabilitación. Deducimos fácilmente de este artículo que 2.033 no cambia nada en cuanto a la calificación de estas viviendas como viviendas de promoción pública, por lo que las condiciones de venta y arrendamiento persisten para siempre. Se tiende a confundir el período de bonificación fiscal que obtiene o puede obtener la vivienda de protección pública, y que es un período concreto y tasado, con la calificación de protección pública. No podemos dejarnos engañar. Una vivienda que, en algún momento de su vida fue calificada como de protección pública,

por tanto, les es de aplicación cuanta normativa lo es para las viviendas de protección pública.

Art. 37.-: Establece la obligatoriedad de visar todos los contratos de transmisión de viviendas de protección pública, para su comprobación, y visto bueno o anulación, según proceda. Desconocemos si se ha visado el contrato en este caso, pero si es así, el Gobierno Vasco ha hecho dejación de su deber de ejercer el derecho de tanteo y retracto para adjudicarse dichas viviendas y formar, con ellas, un Parque Público de Viviendas que se destinen a su alquiler social.

Art. 63.-: Cuando motivadamente resulte preciso por causa de incumplimiento de la función social, las administraciones públicas competentes podrán adoptar sobre las viviendas y sus titulares, entre otras, las medidas de intervención administrativa que se relacionan a continuación:

a) Ejercicio del derecho de adquisición preferente y del desahucio administrativo. b) Expropiación por incumplimiento de la función social. c) Venta o sustitución forzosa. d) Órdenes de ejecución. e) Canon sobre las viviendas deshabitadas. f) Alquiler forzoso en el caso de las viviendas deshabitadas

En virtud de este artículo, si las viviendas objeto de este contrato, dejaren de cumplir el fin social para el que fueron construidas, en cualquier momento de su vida útil, no hasta 2.033, el Gobierno Vasco debería utilizar cualquiera de estas herramientas para hacerse con las mismas y destinarlas al fin social para el que fueron concebidas. Es decir, no pueden estar cerradas, por ejemplo, ni pueden ser destinadas a residencias vacacionales, ni a segundas residencias.

Como resumen final, diremos que el Gobierno Vasco debiera ejercer, en este caso, el derecho de tanteo y retracto que le reconoce la Ley de Vivienda sobre estos inmuebles, crear un Parque Público de Viviendas con ellas y destinarlas al alquiler social.

En caso de que no sucediera esto y se perfeccione la compraventa a favor del fondo de inversión Catella, es obligación del Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco estar alerta para que se cumplan, siempre, las condiciones que la Ley establece para las viviendas de promoción pública, y al decir siempre, decimos más allá de 2.033. Deberá el Gobierno Vasco vigilar que las viviendas están permanentemente ocupadas, al precio que el propio Gobierno determine, sean destinadas a vivienda habitual de sus inquilinos, que éstos cumplan los requisitos para que les sea adjudicada una de esas viviendas, que jamás se destinen a estar vacías o a fines para los que no fueron edificadas y, finalmente, vigilar que, en caso de venta posterior, ésta se lleve a cabo cumpliendo la Ley, a personas solicitantes de este tipo de viviendas, que cumplan las condiciones y al precio señalado por el propio Gobierno Vasco.