



NOTA DE PRENSA

COMPARECENCIA EN EL PARLAMENTO DE CATALUÑA

Los pequeños propietarios de Cataluña son uno de los principales afectados por las inadecuadas políticas de vivienda actuales

- *Lorenzo Viñas, presidente del Consell de Col·legis d'Administradors de Finques de Catalunya, lamenta que el concepto de gran tenedor no discrimina entre grandes fondos o pequeños propietarios*

Barcelona, 7 de noviembre de 2023 - El presidente del Consell de Col·legis d'Administradors de Finques de Catalunya, **Lorenzo Viñas, ha comparecido en el Parlamento de Cataluña** en el marco de la Comisión de Investigación sobre la Acumulación de Inmuebles por Determinadas Entidades donde se ha planteado el concepto de **gran tenedor**. El Sr. Viñas ha aprovechado la ocasión ante los diputados y diputadas del Parlamento para manifestarse sobre esta cuestión y trasladar el **impacto negativo** que comporta **para los pequeños propietarios** las normativas que los tratan igual que a los grandes fondos o entidades financieras que acumulan un gran número de inmuebles.

“Los pequeños propietarios de Cataluña son uno de los principales afectados por las actuales normativas. Los pequeños propietarios de viviendas, ya sean personas físicas o patrimonios familiares, que tienen sus inmuebles como una manera de cumplimentar sus ingresos de manera completamente legítima, están directamente perjudicados por una mala política de vivienda. Las normas hacen una interpretación sesgada de la defensa de la función social de la propiedad, trasladando a los privados la obligación de proveer al resto de la ciudadanía de una vivienda digna”, ha recalcado el presidente Viñas.

La actual Ley reconoce como gran tenedor a un propietario con 10 o más inmuebles de propiedad, equiparando a los pequeños propietarios con los “mega tenedores”, que son empresas privadas y/o públicas que superan de lejos la posesión de 50 viviendas: la entidad financiera CaixaBank cuenta con 5.064 viviendas, seguida de Cerberus con 2.877 y de Blackstone, con 2.590 viviendas.

Todo este volumen de viviendas en manos de grandes tenedores genera un **impacto negativo tanto en las comunidades de propietarios como en la contratación de alquileres.**



En cuanto a las comunidades de propietarios, es muy habitual que estos fondos no asuman o no lo hagan con la necesaria agilidad, los gastos ordinarios y extraordinarios de la comunidad de propietarios, haciendo que sea el resto de propietarios quienes tengan que asumir estos gastos.

Además, muchas de estas viviendas o locales cerrados son okupados ilegalmente y *“sufrimos situaciones conflictivas, puesto que estos okupas destrozan los elementos comunes, distorsionan la convivencia y generan inseguridad por el riesgo de las deficientes e ilegales conexiones a servicios básicos como la luz”*, explica el Sr. Viñas.

Respecto al impacto en la contratación de alquileres, hay que insistir en el gran sufrimiento por recuperar la posesión en caso de incumplimiento contractual que resulta de la nueva Ley de Vivienda. Y, si le sumamos las problemáticas en caso de okupación, hace que muchos propietarios decidan vender en vez de alquilar sus inmuebles.

El Sr. Viñas expone una serie de **propuestas de acciones** que harían posible un cambio de tendencia y que podrían ayudar a incrementar el parque de vivienda asequible:

1. La legislación actual plantea un **concepto de gran tenedor que no diferencia entre los grandes fondos de entidades financieras o un particular o patrimonial familiar**. Por otro lado, a estos grandes fondos la legislación actual los favorece al no obligarlos a comunicar a la Administración competente de cuántas viviendas disponen en un municipio determinado y si estas se encuentran habitadas o no para cumplir con la función social de estas titularidades. De forma que se tendrían que abordar las **reformas legislativas necesarias para dotarnos de un mapa de viviendas que se encuentran en manos de estos grandes fondos y entidades financieras** con su ubicación, situación y habitabilidad, para obligar a las que estén cerradas a cumplir con su función social, especialmente en las zonas con más demanda.
2. Para conseguir más vivienda asequible, hay que **ajustar la declaración de Zona de Mercado Residencial Tensa (ZMRT) a la realidad de cada municipio** y establecer, como dice la Ley y que se ha obviado, cuáles son las contraprestaciones que la administración prevé para los propietarios para evitar desincentivarlos y que esto comporte una posible retirada de la vivienda del parque de alquiler para ir, por ejemplo, a la compraventa.
3. Facilitar la **conversión de locales vacíos** situados en segundas y terceras líneas comerciales en vivienda de alquiler, que convivan con la trama comercial, para ser destinados a alquiler asequible mediante la flexibilización¹ de la normativa y dirigido a

¹ Según datos del Ayuntamiento de Barcelona, 386 personas vulnerables, de las cuales 137 son menores, malviven en 83 locales ocupados en Barcelona. Son locales destinados originariamente a la actividad comercial pero que han quedado vacíos y familias en situación de exclusión social los han convertido en su domicilio.



gente mayor, familias monoparentales, personas con movilidad reducida u otros colectivos como pueden ser las mujeres víctimas de violencia. También facilitar que sean **habitables altillos y estudios** situados en los edificios de viviendas.

4. Facilitar **el recálculo de la densidad de vivienda** de forma que se puedan dividir las actuales grandes viviendas existentes y convertirlas en viviendas más pequeñas.
5. Revertir la obligatoriedad de la reserva del 30% en nueva construcción por vivienda de VPO y **poner a disposición de promotores y constructores a precio módico solares para edificar vivienda de hasta 60 m² en régimen de alquiler asequible**. Ya que según datos de la APCE, en los 3,5 años de aplicación de la medida en la ciudad de Barcelona, se han construido un total de 54 viviendas sociales; resultado del todo insuficiente.

El presidente Viñas ha finalizado su intervención recordando que los Administradores de Fincas son *“los profesionales que velamos por la preservación del derecho a la vivienda digna en el marco de un parque seguro, sostenible y eficiente”*, y ha pedido un diálogo constante con todos los agentes que sufren diariamente la dificultad en el acceso a la vivienda para buscar soluciones eficientes y a través de la constitución del **Pacto Nacional para la Vivienda de Cataluña**.

Para más información:

Marta Agraz – premsa@cafbl.cat

Departamento de Comunicación y Prensa

Tel. 93 451 02 02 / Móvil: 639 863 856