



## INFORME PARA LA COMPARECENCIA DE BLACKSTONE EN EL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS EL 27 DE JUNIO 2018

### ÍNDICE

1. CONTEXTO
2. MODUS OPERNADI
3. TESTIMONIOS
4. NEGOCIACIÓN CON PAHs CATALANAS EL 14J CUANDO SE SUICIDÓ EL VECINO DE CORNELLÀ
5. MATERIALES

## 1. CONTEXTO

Desde el comienzo de la crisis financiera, en 2007, el gobierno español ha reducido el presupuesto público dedicado a la vivienda en un 63%.

Desde 2008, se han llevado a cabo en España más de 721.000 procesos de ejecución hipotecaria y 515.000 desalojos.

España todavía debe hacer frente a la emergencia habitacional: más de 50.000 familias fueron desalojadas en 2016.

Según el último censo español de 2011, casi 3,5 millones de viviendas están vacías.

Desde 2013, los precios del alquiler han aumentado un 40% en promedio.

El 11% de los hogares españoles declara que no puede tener una temperatura adecuada en su casa durante el invierno porque no pueden pagar sus facturas.

La vivienda social en España representa solo el 2% del mercado de la vivienda

**España fue uno de los países más afectados por la crisis financiera de 2007. Además del colapso financiero global, el sector de la construcción español enfrentó el estallido de la burbuja inmobiliaria. Esta situación llevó a la destrucción de cientos de miles de puestos de trabajo, lo que obligó a muchas familias a decidir si pagar por los alimentos o sus hipotecas, la mayoría de ellos obviamente optó por lo primero. En este contexto, las instituciones financieras comenzaron a desalojar a miles de familias y el drama continúa.**

Para comprender completamente el drama de los desalojos y la emergencia de vivienda que aún enfrenta España, es importante considerar que la dación en pago en la ejecución hipotecaria no es obligatoria, y por lo tanto, nunca está presente en los contratos hipotecarios. Dado que los precios de la vivienda han caído drásticamente en España, no es suficiente dar una casa propia para liquidar la deuda hipotecaria restante con el banco.

En otras palabras, las familias desalojadas no solo se ven a sí mismas en la calle y sin trabajo, sino que también deben enfrentar el hecho de que todavía deben al banco decenas, o incluso cientos de miles de euros, y que sus deudas siguen creciendo debido a los intereses de morosidad. No es difícil imaginar que recuperar una vida digna de esta situación sea virtualmente imposible.

Desde 2008, más de 721.000 familias han tenido que enfrentar esta situación a través de procesos de ejecución hipotecaria. Según datos del Consejo Español del Poder Judicial, se han producido más de 515.000 desalojos. Además, es difícil creer los mensajes de recuperación del gobierno español, ya que solo en 2016 se produjeron alrededor de 50.000 desalojos en el país.

Esto también se debe a que cada vez hay más desalojos de inquilinos. De hecho, hoy en día el 60% de los desalojos oficiales son causados por la incapacidad de la población para pagar los alquileres. Además, estas cifras no representan el panorama completo, porque no hay datos disponibles sobre los desalojos de casas ocupadas, una opción en la que cada vez más familias se ven obligadas a entrar, dada la falta de soluciones dadas por la Administración Pública.

El siguiente cuadro muestra la evolución y distribución de los desalojos desde 2013, con datos del Consejo General de la Magistratura de España:

	total desahucios	desahucios hipotecarios	desahucios de Alquiler	otros
2013	67.189	25.811	38.141	3.237
2014	68.091	28.877	36.044	3.170
2015	67.359	29.225	35.677	2.457
2016	63.037	26.397	34.193	2.447
2017	60.754	22.330	35.666	2.758

Los fideicomisos de inversión inmobiliaria (o **Socimis** [Equivalente a Reits en los EE. UU]) son fondos que han dedicado al menos el 80% de su actividad a alquilar espacios y casas. En 2012, el gobierno del PP otorgó a Socimis un **régimen fiscal privilegiado según el cual no tienen que pagar impuestos a las empresas. Después de esta reforma**, las Socimis han sido una herramienta para que los grandes actores especulativos como los fondos buitres, los bancos y las entidades inmobiliarias hagan negocios con las casas sin pagar impuestos.

En 2013, el gobierno del PP cambió la ley de alquileres, introdujeron dos cambios principales:

- Reducir la duración de los contratos de un mínimo de 5 años a contratos de 3 años
- Desvincular la actualización de los precios de alquiler del IPC en las renovaciones de contratos. El IPC es un índice del costo de vida básico que mide la inflación anual.

Como resultado, con estos cambios fue más fácil para Socimis subir los precios, hacer contratos más inestables y más cortos y desalojar a inquilinos de bajos ingresos. **De hecho, las 1.860 casas públicas de Madrid que fueron vendidas por PP a Blackstone, ahora son administradas por una Socimi llamada Fidere.**

## La compra de CatalunyaCaixa

En 2014, **Blackstone compró 40.000 hipotecas en riesgo de impago propiedad de CatalunyaCaixa**, un banco español que fue rescatado con 12.000 millones de euros del presupuesto público. Desde ese momento, Blackstone dejó de negociar soluciones con familias vulnerables que enfrentan procesos de ejecución hipotecaria.

Además, Blackstone utilizó Socimis para administrar pisos de familias desahuciadas. Es el caso de **Albirana**, que adquirió **5.000 pisos de familias desalojadas** que habían firmado sus contratos hipotecarios con CatalunyaCaixa. Anticipa, otra Socimi, gestiona 12.000 pisos y aspira a ser el principal administrador de alquileres de Blackstone en España.

## 2. MODUS OPERANDI

Blackstone es conocido por usar tácticas vejatorias y mafiosas sobre las familias e inquilinas. Su llegada a España no ha sido distinta. **Las familias con hipotecas en Catalunya Caixa llevan desde 2015 sufriendo las malas praxis de este fondo buitre**, a través de Anticipa, sin poder solucionar sus casos de una manera digna y con garantías. **Están siendo extorsionadas, amenazadas, engañadas y ninguneadas de forma sistemática.**

### **Prácticas mafiosas de Anticipa/Blackstone:**

- Extorsionar y amenazar a las familias mediante una empresa externa contratada para visitar a las afectadas a sus domicilios amenazándolas con que, o abandonan su vivienda o serán desahuciadas.
- Chantajear a las familias dejándoles un remanente en su deuda si solicitan un alquiler.
- Abusar de su posición negándose a hacer las ofertas por escrito, solo mediante el acoso telefónico. Solo tras mucha presión y en algunos casos, acceder a enviar la propuesta por escrito.
- Piden documentación delicada y confidencial por Whatsapp
- Engañar a las familias con “Daciones a 0”, cuando en verdad dejan una mochila que solo se cancela si se paga todos los meses el alquiler y se abandona la vivienda al final del contrato de 3 años. De no hacerlo, la deuda se activa por completo.
- Presionar y mentir deliberadamente a las familias diciéndoles que van a embargarles las cuentas o a desahuciarlas (sin ni siquiera haber iniciado el proceso de ejecución hipotecaria).
- Recibir un trato vejatorio y humillante por parte de los “gestores”, tratando a las familias que son deudoras de buena fe y sin posibilidad de pago, como delincuentes.
- Intentar aprovecharse de la angustia y situación de desesperación de las familias ofreciéndoles un dinero por abandonar sus viviendas. Migajas que de ninguna manera solucionan su problema habitacional.
- Incluir cláusulas abusivas en los contratos de alquiler que dejan abierta la puerta a futuros incrementos del mismo, a riesgo de ser expulsadas antes de la finalización del contrato ante una posible venta de la vivienda a terceros.
- Forzar a las familias a aceptar alquileres superiores a sus capacidades de pago, obligándolas a solicitar las ayudas de la Administración, previamente a la firma del contrato y sin saber cuándo lo firmarán.
- Tener el cinismo de obligarnos a atender un programa de reinserción laboral (donde nos enseñan a gestionar nuestra economía), al tiempo que nos dejan deudas de por vida que no nos permitirán nunca tener una segunda oportunidad.
- Negativas sistemáticas a aplicar el alquiler social según la Ley 4/2016 catalana, que marca un importe mensual entre un 10 y un 12% según ingresos de la unidad familiar en casos de exclusión económica, queriendo aplicar el 30%.
- Ofrecer daciones en pago y alquiler social, pero manteniendo la deuda.
- Ofrecer dación a 0 pero sin alquiler social y pretendiendo que las familias se busquen la vida en el mercado de alquiler.

**Ante esta situación, las PAHs catalanas llevan años exigiendo:**

- Dación a cero sin condicionantes ni remanentes y alquiler social sin chantajes, según la Ley 24/2015 (esté o no vigente) y sin cláusulas abusivas.
- Mejoras en el protocolo de atención telefónica de Anticipa donde se acabe con el trato vejatorio, amenazas, mentiras, presión y abuso.
- Oficinas físicas en cada capital de provincia para que las afectadas puedan ir a exponer sus casos.
- Los mismos acuerdos para el resto del Estado español.

### **3. TESTIMONIOS**

A continuación **damos voz a algunos casos** de la PAH de Barcelona, son un ejemplo de familias que el fondo de Inversión Blackstone las ha ninguneado y a día de hoy aún están a la espera de solucionar su caso:

#### Ana María López Vallejos

“Pido una quita de la hipoteca adaptada a mis ingresos económicos para que me quede en un capital pendiente de 70.000€ y a los mismos años, que me quede un interés fijo con un Euribor +1, ya que esta hipoteca tiene IRPH. No voy a consentir que un fondo buitre como Blackstone se quede mi vivienda. Y el expediente se lo van pasando del BBVA a ANTICIPA. Son ellos los que tienen que posicionarse, como nos dicen a nosotros”.

#### Francisco López

“Estoy pidiendo a ANTICIPA la devolución de cobros indebidos, como el IRPH, la cláusula suelo, cláusulas abusivas y gastos de escritura. Así como la unificación de un préstamo personal relacionado con la hipoteca, que me obligaron a hacer para dar paso a la novación del pago de la hipoteca”.

#### Carlos Antonio Portilla Pérez y Haydee Benita Soles Cabrera

“Pedimos una quita de la hipoteca adaptada a mis ingresos económicos, para que me quedé en un capital pendiente de 90.000€ y a los mismos años, que me quede un interés fijo con un euribor+1, ya que esta hipoteca tiene IRPH y no voy a permitir que un fondo buitre como Blackstone y Anticipa, se queden mi vivienda. Son ellos los que tienen que darnos una solución”.

#### Carmen Rosa Portal Vera

“Pido que se me dé un alquiler que se ajuste a mis ingresos. No puedo pagar un alquiler de 150 euros. Podría hacer un esfuerzo y pagar 10 euros, y la condonación de la deuda. Ya he pagado muchos años más las cláusulas suelo e IRPH. Creo que tengo derecho a vivir tranquila en esta vivienda que en su momento me costó mucho esfuerzo y sacrificio”.

Fanny Martínez Pastor e Izan Pastor Martínez.

“Más de 4 años luchando por pagar una letra asequible, primero con Caixa Tarragona, luego CaixaBank, luego BBVA y ahora Anticipa. Junto con mi hijo de 2 meses y mis 2 perros estoy luchando para que no me quiten mi hogar y me concedan una quita del 50%, dado que me encuentro sola, divorciada, actualmente de baja maternal y en situación de afectada por violencia de género.

Tengo vista para juicio el 20 de junio y se supone que ese día se debe llegar a un acuerdo con la ayuda de mi abogada de oficio.

En su momento invertí en mejoras y reformas en la vivienda un montante de 25.000€, y he pagado de la hipoteca unos 35.000€, con una deuda que actualmente asciende a unos 199.000€. La letra que quedaría a pagar con la quita del 50% sería de unos 300€, a los que podría hacer frente mantenimiento las condiciones actuales de mi hipoteca”.

Carmen R. Quispe. Julio Vargas Casaverde

“Estamos con una Novación o Carencia de 5 años, que finalizará el 30/04/19. Actualmente estoy pagando un interés de 170€ mensuales, y antes de que se me cumpla el contrato quiero llegar a un acuerdo. Pido una quita del 70% de mi deuda actual. A un interés fijo, por los años que me quedan”.

Edson Romero La Rosa y Blenda Camargo Barrios

“En julio de 2019 se me cumple lo que firmé con la ley de Guindos, estoy pagando 178€ mensuales. Antes de que se finalice esta fecha pedimos una quita del 50% a nuestra hipoteca y que quede con un capital pendiente de 150.000€, a los mismos años que me queda por pagar, con un Euribor fijo del 1,5%. No consentiré que un fondo buitre se adueñe de mi vivienda”.

Pedro Pablo Bonilla y Olga Patricia Gómez

“Hemos solicitado al BBVA la condonación de la deuda y el alquiler social en el piso que habitamos, pero me han negado el alquiler aduciendo que “no hay pisos de alquiler”. Actualmente recibimos ingresos de 850€ correspondientes al paro, nuestro hijo Juan Pablo presenta una situación delicada por haber sufrido un brote psicótico y nuestra hija Melanie con 14 años estudia en un instituto cerca de casa, la abuela de 70 años tampoco tiene ingresos, hemos presentado todos los informes que nos solicitaron. Tengo pendiente el próximo desahucio para el día 2 de Julio de 2018”.

Zaida Franco

“Compré un piso de 50 m2 sin ascensor en El Coll-La Teixonera por la suma de 250.000€. El banco hace un año me lo tasó a 79.000€. Exigimos la dación del piso más alquiler social de 200€ por 5 años, ya que mi esposo y yo contamos con contratos temporales y tenemos cargas familiares (dos hijos). Por otro lado, hace unos meses me llegó la demanda del banco, pero la resolución no procede porque tiene IRPH según la Unión Europea (palabras textuales de mi abogado de oficio). Como se ve claramente, el banco nos ha estafado, durante 5 años hemos pagado la suma de 1.300€ por un piso pequeño y antiguo.

## 4. NEGOCIACIÓN CON PAHs CATALANAS EL 14J CUANDO SE SUICIDÓ EL VECINO DE CORNELLÀ

Después de más de un año con las negociaciones completamente rotas, la PAH de Barcelona, en coordinación con muchos otros nodos de toda Cataluña, llevó a cabo una acción de denuncia ante el cuartel general de Anticipa Real Estate, empresa filial de Blackstone en el Estado español. El edificio es un búnquer muy bien protegido que se encuentra en el Polígono Mas Mateu, en el Prat de Llobregat.

**Alrededor de 100 personas nos concentramos ante sus puertas exigiendo soluciones para multitud de casos que llevan años sin una salida que ofrezca sosiego a las familias afectadas.** Tras un tenso primer encuentro con uno de los máximos responsables de negociación de la compañía, se acordó la entrada de dos miembros de la PAH que permanecerían en cada una de las negociaciones individuales que irían sucediéndose a lo largo de más de cuatro horas.

**Cabe destacar las exageradas medidas de seguridad:** entrega del DNI a la entrada, firma de un contrato en relación a la protección de datos, entrega de una tarjeta para superar los tornos, todas las puertas exteriores cerradas con llave y únicamente abiertas por el personal de seguridad durante un breve espacio de tiempo para que las afectadas entraran una a una. La sala de reunión era un cuarto sin ventanas ni luz natural, austero, con una simple mesa en el centro de la sala, sillas a cada lado y una cámara en una esquina del techo grabándolo todo.

A un lado, tres encargados de la compañía con un ordenador portátil; al otro, las dos activistas de PAH Barcelona y las familias afectadas que iban pasando una a una. Cada persona explicaba su situación y recibía una oferta desde Anticipa, con una línea muy clara.

Muchos de los casos eran familias que en su momento firmaron hipotecas con entidades como CatalunyaCaixa, Caixa Tarragona, y que debido a la recesión y a la nefasta política hipotecaria española se vieron incapaces de seguir haciendo frente a sus pagos mensuales. Muchas de las hipotecas firmadas contenían cláusulas abusivas y aun así, **la posición de Anticipa siempre es una posición de fuerza, que se aprovecha del miedo de las familias a quedarse en la calle sin una alternativa digna.**

Así, por ejemplo, en todos y cada uno de los casos de familias que solicitaban la condonación de una parte de su deuda hipotecaria y la reestructuración de la misma para establecer pagos mensuales adecuadas a sus posibilidades, la respuesta de Anticipa fue la negativa a refinanciar esas deudas. En este sentido, aceptaban la solicitud de quita, pero le comunicaban a las afectadas que tenían que buscar la

financiación en una entidad externa. A la práctica, esta solución resulta totalmente inviable para todas ellas, que no disponen de unos ingresos estables y suficientes para conseguir esa financiación externa.

La otra posibilidad ofrecida por Anticipa era la dación en pago y la pérdida de la propiedad para esas familias que han dedicado ingentes esfuerzos a pagar religiosamente durante años sus cuotas hipotecarias. A la vez también se ofrecía un alquiler social en la misma vivienda durante tres años, sin mostrar mayor confianza a las afectadas de lo que pasaría una vez finalizado el plazo.

En aquellos casos de alquileres sociales que estaban llegando a su fin, las renovaciones siempre se ofrecen tras enviar el burofax que indica la finalización del contrato. Es decir, como práctica de presión, Anticipa siempre juega con la baza de la terminación del contrato para hacer que las familias firmen las condiciones más beneficiosas para la compañía. Así por ejemplo, en el caso de Francisco, una persona mayor cuyo contrato finaliza en mayo de 2019, aunque él mismo quería empezar a negociar las condiciones con 10 meses de antelación, solo se consiguió el compromiso de contactar por primera vez a partir del mes de febrero.

Por otro lado, todas las renovaciones tienen en cuenta exclusivamente el nivel de ingresos de las familias, sin contemplar las circunstancias especiales de las mismas. Vilma, por ejemplo, vive junto a su marido y su hijo de 23 años. Tienen un contrato de alquiler de 250€ que finaliza en septiembre de 2018. La unidad familiar percibe unos ingresos de 1.600€, pero disponen de un préstamo de CaixaBank que les exige el pago de 500€ mensuales para poder sufragar los estudios de su hijo, y deben 5.000€ a un particular. En este caso, Anticipa solo tenía en cuenta el total de ingresos para realizar su oferta de nuevo alquiler, y además sugirió que el préstamo con CaixaBank era una libre elección de la familia, y que así como la familia priorizaba los estudios de su hijo, también podía hacerlo con los gastos derivados de la vivienda.

**Con esta desfachatez trata Anticipa-BS a las familias de la PAH, la gran mayoría de las cuales se encuentran en situación de vulnerabilidad. El fondo se comprometió a facilitar por correo electrónico todas y cada una de las ofertas a las afectadas con copia a cada PAH local, pero una semana más tarde seguimos esperando el cumplimiento de dicha promesa.**

## 5. MATERIALES

### VÍDEOS

- Vídeo PAH vs BS: <https://www.youtube.com/watch?v=gPGGJpOisel>
- Fondo buitre Blackstone, primera inmobiliaria privada de España <https://www.youtube.com/watch?v=UdDyPfa5JAc>
- US vulture fund evicts tenants in Spain [https://www.youtube.com/watch?v=r26\\_YVGPAD0](https://www.youtube.com/watch?v=r26_YVGPAD0)
- Españoles residentes en EEUU protestan contra Blackstone <https://www.youtube.com/watch?v=0YAluQST6tY>

### PRENSA

- Contratos que no quiere renovar BS: [https://elpais.com/ccaa/2018/04/14/catalunya/1523730219\\_569969.html](https://elpais.com/ccaa/2018/04/14/catalunya/1523730219_569969.html)
- [https://www.eldiario.es/economia/Blackstone-Banco-Popular-Islas-Caiman\\_0\\_734577247.html](https://www.eldiario.es/economia/Blackstone-Banco-Popular-Islas-Caiman_0_734577247.html)
- [https://www.eldiario.es/sociedad/buitre-Blackstone-VPO-millones-costaron\\_0\\_527397496.html](https://www.eldiario.es/sociedad/buitre-Blackstone-VPO-millones-costaron_0_527397496.html)
- <http://www.elmundo.es/economia/empresas/2018/04/06/5ac62e5122601d02598b4634.html>
- <https://www.elboletin.com/noticia/161281/economia/blackstone-el-fondo-buitre-que-se-ha-convertido-en-el-rey-del-ladrillo-espanol.html>
- <https://www.elsaltodiario.com/femenino-rural/blackstone-el-casero-buitre-global-de-los-alquileres-protegidos-de-madrid-a-los-narcopisos-de-barcelona#>
- <http://www.infoplay.info/2018-04-30/las-otras-operaciones-de-blackstone-en-espana-solo-en-este-mes-de-abril/5163/noticia/>
- [https://www.elconfidencial.com/empresas/2018-05-29/blackstone-bolsa-socimi-torbel-viviendas-sabadell\\_1570223/](https://www.elconfidencial.com/empresas/2018-05-29/blackstone-bolsa-socimi-torbel-viviendas-sabadell_1570223/)
- [https://www.eldiario.es/catalunya/Afectados-hipoteca-PAH-finalizar-alquiler\\_0\\_776923371.html](https://www.eldiario.es/catalunya/Afectados-hipoteca-PAH-finalizar-alquiler_0_776923371.html)
- [https://www.vozpopuli.com/economia-y-finanzas/empresas/Catalunya\\_Banc-Blackstone-Pisos-Socimi-FROB-Hipotecas-hipotecas-pisos-adjudicados-Frob-socimis-fondos-Proyecto\\_Hercules\\_0\\_955104509.html](https://www.vozpopuli.com/economia-y-finanzas/empresas/Catalunya_Banc-Blackstone-Pisos-Socimi-FROB-Hipotecas-hipotecas-pisos-adjudicados-Frob-socimis-fondos-Proyecto_Hercules_0_955104509.html)
- <https://www.inmodiario.com/196/21043/blackstone-propietario-hipotecas-catalunya-banc.html>