

Resolución sobre la actuación de la SAREB

XII Asamblea Federal de Izquierda Unida - 26 y 27 de marzo de 2021

Según su propia información corporativa, la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria (en adelante, SAREB) se constituyó en noviembre de 2012 como parte del Memorando de Entendimiento (MoU) suscrito entre las autoridades españolas e internacionales para ayudar a la reestructuración y recapitalización del sector bancario español. Este acuerdo estableció la creación de una sociedad gestora a la que transferir los inmuebles adjudicados y préstamos al promotor de las entidades que atravesaban mayores dificultades debido a su excesiva exposición al sector inmobiliario. Teóricamente SAREB es una sociedad instrumental que tiene la misión de liquidar de forma ordenada los activos optimizando su valor.

SAREB, que de forma sorprendente se presenta a sí misma como una compañía privada, pese a contar con una participación del Estado en su capital del 45 ' 90%, en su propia memoria de actividad del primer semestre de 2020, afirma que su actuación debe desarrollarse conforme a tres valores:

- **Integridad:** Supone asumir que las actuaciones y comportamientos preservarán los estándares éticos de la cultura empresarial de SAREB.
- **Transparencia:** SAREB asume el compromiso de una comunicación abierta de sus políticas y procedimientos, consciente de que actúa bajo la mirada atenta de la Sociedad en su conjunto.
- **Compromiso cívico:** La compañía opera bajo estándares éticos y con criterios socialmente responsables.

SAREB, considerando la alta participación estatal, a través del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria (FROB), en su capital social, teóricamente está sujeta a un riguroso régimen de supervisión que descansa sobre tres instituciones: el Banco de España, la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV) y la Comisión de Seguimiento. La Comisión de Seguimiento está presidida por el Ministerio de Economía, Industria y Competitividad y formada por el Banco de España, el Ministerio de Hacienda y Función Pública y la CNMV, además del Banco Central Europeo, que asiste en calidad de observador. La función de esta Comisión es analizar el plan de negocio de la compañía, sus posibles desviaciones, así como los planes de desinversión y de amortización de la deuda avalada. Además, del trabajo que realiza con la Comisión de Seguimiento, SAREB da cuenta públicamente de la actividad que desarrolla a través de sendos informes, uno semestral y otro anual, donde detalla el trabajo que ha realizado en el periodo, así como los ingresos, gastos y cumplimiento de sus políticas internas.

No obstante, y más allá de las grandilocuentes manifestaciones recogidas hasta la saciedad en su información corporativa y de la teórica supervisión y control político por parte de la comisión de seguimiento, la realidad constada es que el proceder de SAREB es profundamente oscuro en la toma de decisiones operativas y manifiestamente antisociales y especulativas desde dos puntos de vista:

1. Las alianzas estratégicas desde su fundación con fondos buitres concretada en el año 2014, en el marco del Proyecto Íbero, al adjudicar la gestión de los activos a Altamira Asset Management, Haya Real Estate, Servihabitat y Solvia. Estas entidades denominadas en su argot como "servicers" están en manos de fondos buitres "tan acreditados" a nivel mundial como Apollo Global Management, Fortress Investment Group, Cerberus Capital Management, etc.
2. La escasa colaboración real y efectiva como las administraciones locales para poner al servicio de los parques públicos viviendas vacías que son de su titularidad a través de ejecuciones hipotecarias. El banco malo hasta 2019 ha vendido 106.450 inmuebles, pero solo ha cedido 2.297 pisos para fines sociales.

A pesar de ponerse en manos de operadores/gestores propiedad fondos buitres para el proceso de desinversión a cambio de significativas comisiones o quizás precisamente por ello, desde su creación SAREB acumula cuantiosas pérdidas, solo al cierre del ejercicio del año pasado registró pérdidas de 947 millones de euros lo que representa un incremento del 7,85% de los ya de por sí muy malos números rojos registrados un año antes. El inminente cierre del ejercicio 2020 no puede ser mejor.

Desde el comienzo de su labor solo ha cancelado 15.676 millones de euros de deuda, un 31%, por lo que aún tiene un saldo de deuda viva con el Estado de 35.105 millones de euros cuando le quedan menos de siete años más, hasta 2027, para conseguir el objetivo de liquidar de forma ordenada los activos en un periodo de 15 años.

Es decir, que la SAREB no solo no ha solucionado el problema de vivienda que generó el sistema financiero español durante la burbuja inmobiliaria, sino que lo ha agravado, despachando los activos inmobiliarios y financieros a fondos buitre de todo pelaje. Pero es que además ni siquiera está cumpliendo con el mandato para el que fue creado. ¿La Comisión Europea, el Banco Central Europeo, la Autoridad Bancaria Europea y el FMI, así como el Gobierno de España, no tienen nada que decir?

En 2017, de tanto alimentar a los buitres, SAREB decidió convertirse en uno de ellos. Creó la SOCIMI (Sociedad Anónima Cotizada de Inversión en el Mercado Inmobiliario) de pisos en alquiler Témcore Properties con una cartera inicial de 1.554 activos traspasados por SAREB por un valor total de 175 millones de euros. En 2018, Témcore Properties debutó en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB) y se inició un proceso competitivo para vender su participación. Un año después acuerda la venta del 75 % de Témcore Properties al buitre estadounidense TPG Real Estate Partners.

El mismo año 2019, SAREB, en alianza con el también buitre norteamericano Värde Partners, lanza Árqura Homes para promover más de 17.000 viviendas. Finalmente, el Consejo de Administración aprueba el Proyecto Esparta, bajo el que elige al carroñero Haya Real Estate para la gestión comercial de una cartera de 8.400 millones de euros. Haya es la marca española del buitre Cerberus.

Pese a que, tanto en su información corporativa como en sus memorias de actividad publicadas semestrales, SAREB manifiesta la voluntad de alcanzar acuerdos extrajudiciales con sus deudores en forma de daciones en pago que hagan más ágil la puesta en carga de viviendas vacías, lo cierto y verdad, es que desde el año 2019 la entidad ha intensificado la reclamación judicial a sus deudores, teniendo en marcha en los juzgados alrededor de 13.000 procedimientos hipotecarios.

Resulta materialmente imposible conocer los criterios operativos que sigue SAREB en relación a la protección del valor de los activos y la transformación de préstamos en inmuebles. No son pocas las operaciones en las que partiendo de los mismos presupuestos la entidad ha optado por deshacerse de activos asumiendo cuantiosas pérdidas frente a otras en las que ha optado por la ejecución hipotecaria. Esta falta de transparencia cuando se trata de temas tan sensibles desde un punto de vista económico, político y social es inadmisible.

Frente a la ligereza con la que SAREB ha dado luz verde a ruinosas operaciones que han hecho enriquecerse nuevamente a especuladores inmobiliarios, de forma absolutamente sangrante por su iniquidad, en un número significativo de los nuevos procedimientos hipotecarios SAREB, directamente o a través de Altamira AM o Haya Real Estate, plantea, de forma más que discutible desde el punto de vista jurídico pero sobre todo éticamente inaceptable, el recobro del remanente de la deuda contra los avalistas sin atender a las circunstancias en las que estos prestaron su fianza o en las circunstancias socioeconómicas en la que se desarrolla su realidad actual y, más allá, sin reparar en el hecho de que la cuantía recuperada mediante la ejecución hipotecaria supera el valor por el que se le traspasó al propio SAREB la deuda desde la entidad bancaria "rescatada" con el consiguiente enriquecimiento injusto.

Sin perjuicio de que tanto los tribunales en distintas instancias como el propio Tribunal Supremo han empezado a poner freno a esta asimétrica voracidad mal entendida del SAREB dictaminando que no pueden reclamarse garantías personales a avalistas o fiadores si no tenían participación accionarial significativa en la sociedad o no tenían vinculación funcional como ejecutivos, Izquierda Unida no puede permanecer al margen de esta práctica manifiestamente abusiva.

Estas acciones de ejecución y recobro contra personas físicas que se limitaron a dar su aval personal para respaldar un proyecto empresarial en la época del boom, más allá de que formalmente puedan plantearse, son absolutamente incompatibles con el proceder de una entidad altamente participada por lo público y que se jacta, de forma tramposa y retórica, de actuar conforme a criterios transparencia, integridad y compromiso cívico.

Por todo lo expuesto, en vista de esta forma de proceder éticamente deplorable y políticamente inasumible, Izquierda Unida resuelve usar todos los cauces e instrumentos a su alcance para

que la SAREB suspenda sine die todos los procedimientos de ejecución hipotecaria en curso en nuestro país para priorizar acuerdos extrajudiciales que posibiliten las daciones en pago así como la puesta en carga de viviendas sociales, desista en todos los procedimientos judiciales, hipotecarios y civiles, en los que se dirige con avalistas y fiadores de operaciones a los que reclama el recobro de deudas asumidas por entidades mercantiles ya ejecutadas y colabore de manera real y efectiva con las administraciones locales para poner a su servicio el parque público de viviendas vacías que son de su titularidad a través de ejecuciones hipotecarias, pues apenas el 2% de sus inmuebles ha sido cedido para fines sociales.

XII ASAMBLEA FEDERAL DE IZQUIERDA UNIDA

asamblea.federal@izquierdaunida.org