



GUÍA DE LECTURA DE **CLAÚSULAS ABUSIVAS** EN LOS CONTRATOS DE ALQUILER SOCIAL DE SAREB

Tanto si tienes una oferta de contrato de alquiler social de SAREB, como si ya has firmado, puedes encontrarte con que aparecen en el mismo todas –o casi todas– las cláusulas abusivas que detallamos a continuación.

Hemos preparado esta guía para que puedas localizarlas fácilmente en el texto de tu contrato, para que entiendas que son abusivas, que conocimiento es poder, y que la lucha contra las imposiciones y abusos de una empresa que se considera a sí misma como “agente de lo público” no ha hecho más que empezar.

La información está estructurada así:

1º) en negro en mayúsculas el **NOMBRE DE LA CLAÚSULA**

2º) en letra cursiva *cómo está redactada en los contratos*, para que puedas buscar en el tuyo a ver si está.

3º) breve explicación de por qué son abusivas.

Coge tu contrato o tu borrador y con esta guía delante ve señalando las cláusulas abusivas que hay.

Escríbenos a contacto@plansareb.com y organízate con nosotras.

Tenemos un plan. Plan Sareb. Y hemos venido a ganar.

CLAÚSULA DE BONIFICACIÓN DE LA RENTA, REFERIDO EN ANEXO 1 COMO RENTA INICIAL Y RENTA BONIFICADA

Anexo 1. Renta Inicial. La renta de mercado es de XXX EUROS CON XXXX CÉNTIMOS (XX,XX€) cada mes.

Bonificación. Renta bonificada durante 1 año a pagar por la/el Arrendataria/o es de XXX EUROS CON XXXX CÉNTIMOS (XX,XX€) cada mes.

El artículo 18 LAU lo que dice es que “en TODO CASO, el incremento producido como consecuencia de la actualización anual de la renta no podrá exceder del resultado de aplicar la variación porcentual experimentada por el Índice de Precios al Consumo a fecha de cada actualización, tomando como mes de referencia para la actualización el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de actualización del contrato”.

Es decir, aquí el empresario introduce una argucia para poder aplicar, en cada revisión anual, subidas desmedidas a la renta inicial.

La voluntad del legislador, en el caso del art. 18 de la LAU, es la de garantizar cierta estabilidad habitacional y de renta durante 7 años.

En el caso de los contratos de SAREB, como venimos comprobando, tanto la sujeción obligada a programas de acompañamiento que penalizan gravemente la no colaboración o su incumplimiento, como los cálculos de renta inicial que lo que hacen es abocarnos a situaciones deudoras y de impago desde el minuto cero (se llevan el 30% de unos ingresos, en la mayoría de casos, que no superan siquiera el umbral de pobreza), como el propio mandato de desinversión de SAREB, indican claramente que no hay interés ninguno en garantizar estabilidad de vivienda y de renta a las inquilinas, sino todo lo contrario.

Además, estas cláusulas permiten que las llamadas empresas mediadoras tengan carga anual de trabajo, al ser ellas las encargadas de hacer todas las evaluaciones. Se produce así un incentivo perverso: quienes median en nuestros contratos son los primeros interesados en que no cumplan la ley, dado que así tienen trabajo.

CLAÚSULA DE ACTUALIZACIÓN DE LA RENTA

Actualización de la Renta: la Renta se actualizará en la fecha en que se cumpla cada año de vigencia del Contrato, independientemente de cualquier periodo de carencia, si se hubiera acordado, aplicando a la Renta correspondiente a la anualidad anterior la variación porcentual que experimente el Índice General Nacional del Sistema de Precios de Consumo en un período de doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de actualización, tomando como mes de referencia para la primera actualización, el que consta en el Anexo 1 (Condicio-

nes Particulares) al presente Contrato y, en las sucesivas, el que corresponda al último aplicado.

A efectos aclaratorios manifiestan las Partes que el cálculo de la actualización de la renta se realizará sobre la renta establecida en el Anexo 1 (Condiciones Particulares, apartado Renta Inicial.

Ver cláusula anterior, CLAÚSULA DE BONIFICACIÓN DE LA RENTA, REFERIDO EN ANEXO 1 COMO RENTA INICIAL Y RENTA BONIFICADA.

ACUERDO ACOMPAÑAMIENTO SOCIAL VINCULADO OBLIGATORIAMENTE A LA CLAÚSULA DE BONIFICACIÓN Y ACTUALIZACIÓN DE LA RENTA

La renta se halla sujeta a la bonificación voluntaria de la Arrendadora señalada en el Anexo I (Condiciones Particulares) al presente Contrato (en adelante, la “Bonificación”) por tratarse de un alquiler social vinculado a un acuerdo de acompañamiento social. Y habida cuenta el carácter voluntario de dicha Bonificación, la Arrendadora podrá suprimirla o modificarla libremente, según el desarrollo del mismo y al avance del programa que se detalla en el mismo.

Los acuerdos de acompañamiento social están vinculados obligatoriamente a la cláusula de bonificación y actualización de la renta. Pero no solo, porque sin la firma de este acuerdo no hay contrato.

El análisis que hacemos desde Plan Sareb es que el objetivo de estos programas es el de avanzar aún más en convertir en “rentables” los activos cara a la venta de los mismos.

En el anexo donde figura el acuerdo de acompañamiento aparecen dos cifras diferenciadas, la de la renta inicial y la de la renta bonificada. La renta inicial es el alquiler que SAREB considera que tiene que tener la vivienda a precio de mercado. La renta bonificada es lo que pagamos, habitualmente un 30% de nuestros ingresos, y se revisa anualmente.

El negocio es redondo para el ejército de empresas mediadoras que SERVIHÁBITAT, la empresa encargada de la gestión de la bolsa de los 14000 alquileres basura de SAREB, nos planta como un muro entre las inquilinas y la persona jurídica que figura finalmente como arrendador en los contratos, la SAREB.

Estas empresas mediadoras son parte del conflicto. Desde el inicio de nuestra campaña venimos reclamando una mesa de negociación a dos, entre SAREB y Plan Sareb, sacando fuera a las empresas intermediarias de los procesos de negociación. No se entiende que quienes se definen a sí mismos como “agentes de lo público” no se sienten a hablar con las personas a quienes se dirigen precisamente determinadas políticas.

La trama es demoledora, por un lado SERVIHÁBITAT (80% LONE STAR, 20% CAIXABANKIA), por otro una licitación reciente de SAREB que adjudica cuatro contratos a agencias de “recuperación de la posesión e identificación de la vulnerabilidad” a las que distribuye lotes por zonas geográficas. Lotes que a su vez corresponden a uno a los dos servicer que trabajan con SAREB: KKR (HIPOGES) Y BLACKSTONE (ANTICIPA ALISEDA).

Que a estas alturas alguien confíe en las “bondades” de una empresa mayoritariamente pública, pero infiltrada hasta la médula por los intereses de la banca y de fondos de inversión se nos hace inconcebible. De hecho, la incorporación a SAREB de perfiles expertos en impacto reputacional tiene mucho que ver con el uso de maquillaje que dan al nicho de “gestión de la vulnerabilidad”. En la última memoria anual publicada, directamente nos consideran rentables.

Este tipo de programas de acompañamiento y nuestra inclusión forzosa en ellos forman parte de miserables tecnologías de control y gobierno de la pobreza que nos infantilizan, nos minorizan, y nos catalogan como sospechosas de no saber organizar nuestras vidas y economías con arreglo, cómo no, a la maximización del beneficio de nuestros reputados caseros.

La lectura de uno de los PAS vinculado a un contrato firmado recientemente incluye la obligación de realizar un listado de acciones, que se dice que son recomendadas, pero si no las haces o no firmas ese plan de trabajo te conviertes en “no colaborador” y lo próximo es la resolución del contrato. Entre las recomendaciones está acudir a Cáritas o Cruz Roja para recibir alimentos, instalarse la clave PIN, la APP de Salud, solicitar el certificado digital, pedir las diferentes ayudas a las que se puede optar: al alquiler, a la Renta Mínima de Inserción, etc. Se hacen seguimientos telefónicos y visitas en las viviendas. ¿El objetivo de los PAS? Que termines por pagar un alquiler a precio de mercado, salga el dinero del Ingreso Mínimo Vital –esto es sangrante–, de una REMI o de un subsidio de miseria.

En Plan Sareb consideramos que es necesario que se topen por abajo los alquileres, que con ingresos por debajo del umbral de la pobreza la cantidad destinada al pago de un alquiler social sea de cero euros, y que con ingresos por encima de ese umbral se negocie qué porcentajes abonar en concepto de alquiler, teniéndose además en cuenta los gastos de las inquilinas.

ELIMINACIÓN DE LA TÁCITA RECONDUCCIÓN Y EL PREAVISO

Tras la finalización del plazo de siete (7) años a que se refiere el apartado 4.1 (Duración) anterior, el Contrato quedará extinguido de pleno derecho sin que resulte de aplicación lo dispuesto en el artículo 1.566 del Código Civil

sobre la tácita reconducción y sin necesidad de requerimiento por parte de la Arrendadora.

La ley lo que dice es que los contratos de alquiler con personas jurídicas necesariamente tienen una vigencia mínima de 7 años más 3 años de prórroga. Esta prórroga se aplica automáticamente en caso de que la propiedad no haya indicado en un plazo de 4 meses antes de la finalización del contrato que no desea renovarlo (tácita reconducción). La cláusula elimina esta posibilidad en un claro fraude de ley.

DATOS TRATADOS / TRATAMIENTO DE DATOS

La propiedad tiene como destinatario de los datos tratados a *empresas titulares de ficheros de información crediticia para la consulta del estado de solvencia o la inscripción de un impago.*

Es decir, que SAREB se arroga el derecho a acceder a los ficheros de información crediticia de las arrendatarias. Esta cláusula suele encontrarse dentro del apartado de “datos tratados”. Te dice que la finalidad es la de realizar encuestas de satisfacción para a continuación añadir que si no facilitas el acceso a estos datos podría no ejecutarse el contrato y darse por finalizada la relación entre las partes.

INFORMACIÓN DE LA ARRENDATARIA

La Arrendataria manifiesta que ha leído y comprende el contenido y obligaciones que asume en virtud del presente Contrato, que ha acordado libremente con la Arrendadora. Asimismo, manifiesta también haber leído y comprendido el contenido y obligaciones dimanantes del Acuerdo al que se ha hecho referencia y que se acompaña en Anexo.

Desde Plan Sareb venimos denunciando que firmamos los contratos con la pistola del desahucio en la cabeza. No se puede decir que el acuerdo contractual se ha negociado libremente ya que SAREB mantiene activados los procedimientos de desahucio de las viviendas incluso hasta el mismo día de la firma. Es más, se dan situaciones en las que se amenaza con ir adelante con un desahucio si la inquilina se demora unos días en la entrega de documentación a la empresa gestora, una prueba más de la vinculación absoluta del contrato a la voluntad del empresario, que dispone a su antojo de su poder para causar un perjuicio importante a la parte arrendataria.

El desequilibrio en la negociación es manifiesto. Las cláusulas se nos imponen en el contexto de una demanda de posesión del inmueble por parte de la empresa. Se trata de una falsa declaración de negociación individual de cláusulas. De este modo, “el empresario intenta asegurarse una prueba

abstracta y genérica de negociación individual. Tanto la Directiva comunitaria (art. 3.2.) como nuestras propias leyes imponen al empresario la carga de la prueba de que se ha dado este tipo de negociación. Esta cláusula tácitamente impone la carga de la prueba de la no negociación individual en el consumidor, contraviniendo la legislación en esta materia, y vulnerando también el artículo 88.2 TRLGDCYU al trasladar implícitamente la carga de la prueba de este hecho en el consumidor”.

Podremos hablar de libre acuerdo cuando SAREB se sienta con nosotras a trabajar en la letra de unos contratos realmente sociales, una vez desjudicializados los casos, para que la amenaza de desahucio no planee sobre nosotras y el acuerdo sea limpio.

INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES, APARTADOS VII Y VIII

El incumplimiento por cualquiera de las Partes de las obligaciones resultantes del presente Contrato dará derecho a la parte que hubiera cumplido las suyas a exigir el cumplimiento de la obligación o a promover la resolución del Contrato, sin perjuicio de otras acciones que le puedan asistir conforme a derecho.

Además, la Arrendadora podrá resolver el presente Contrato (y sin perjuicio de otras acciones o derechos que le puedan asistir) por las siguientes causas, sin que la lista siguiente tenga carácter exhaustivo: (i) la falta de pago de la Renta o de cualesquiera otros conceptos cuyo pago haya asumido en virtud de este Contrato o de la LAU; (ii) la falta de pago del importe de la fianza o de su actualización; (iii) el subarriendo o cesión incontinentes; (iv) la producción de daños causados dolosamente en el Inmueble o la realización de obras no consentidas por la Arrendadora o sin licencia, o sin contar con otros permisos necesarios, (v) cuando tengan lugar en el Inmueble actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas o se usen, almacenen o manipulen en éste sustancias inflamables o peligrosas; (vi) si el Inmueble deja de estar destinado a satisfacer la necesidad permanente de vivienda de la Arrendataria; (vii) el enganche ilegal a cualquiera de los servicios o suministros con los que cuenta edificio del que forma parte el Inmueble; y (viii) si la Arrendataria incumple las normas de comunidad y buena vecindad de la finca en la que se halla ubicada el Inmueble.

La LAU, en su artículo 6, sobre la Naturaleza de las normas, especifica que “son nulas, y se tendrán por no puestas, las estipulaciones que modifiquen en perjuicio del arrendatario o subarrendatario las normas del presente Título, salvo los casos en que la propia norma expresamente lo autorice”. Aquí la propiedad se arroga el derecho a resolver el contrato por razones como el enganche ilegal a un suministro o el incumplimiento de normas de comunidad y buena vecindad. SAREB se erige en juez y parte y penaliza arbitrariamente a la arrendataria, que queda fuera de cualquier amparo

legal. Nuevamente el desequilibrio entre derechos y deberes es manifiesto, al igual que la redacción injusta y coactiva de estos dos apartados, toda vez que la propia SAREB impide y niega muchas veces la regularización de los suministros de agua y luz a las vecinas de las viviendas. Ni que decir tiene que, en el caso de un enganche ilegal a un suministro, es la propia compañía suministradora, en todo caso, quien puede promover la denuncia pertinente, de la que tiene que poder defenderse, con todo el amparo legal, la persona o inquilina denunciada.

NORMAS DE COMUNIDAD

La Arrendataria respetará las normas de comunidad y buena vecindad de la finca en la que se halla ubicado el Inmueble, que declara conocer y aceptar y responderá también de las infracciones de dichas normas de comunidad y buena vecindad que cometan quienes con ella convivan o que accedan al Inmueble por invitación o permiso de la Arrendataria. (Ver cláusula anterior, INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES, apartado VIII).

OBLIGACIÓN PAGO TASA RECOGIDA DE BASURAS

Anexo 1. Gastos y Tributos. La/el Arrendataria/o abonará la tasa de recogida de basuras y por paso de carruajes correspondientes al inmueble.

El art. 20 de la LAU, sobre Gastos generales y de servicios individuales, en su párrafo 1 te dice que “Las partes podrán pactar que los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, tributos, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización y que correspondan a la vivienda arrendada o a sus accesorios, sean a cargo del arrendatario”, en su párrafo 4 que “Para su validez, este pacto deberá constar por escrito y determinar el importe anual de dichos gastos a la fecha del contrato”.

La cláusula además de abusiva, porque no ha habido pacto por medio, no tiene validez alguna ya que a fecha de firma de los contratos no figura por ningún lado, en todos los contratos que hemos revisado, el importe anual de dichos gastos.

ACCESO AL INMUEBLE POR PARTE DE LA ARRENDADORA

La Arrendataria permitirá a la Arrendadora o a la persona que ésta designe la entrada en el Inmueble dos veces al año para comprobar el estado de conservación de este y el cumplimiento del presente Contrato. Para ello bastará que la Arrendadora comunique fehacientemente a la Arrendataria con cinco días de antelación a la fecha de entrada, su voluntad en este sentido. También permitirá la Arrendataria la entrada en el Inmueble a la Arrendadora en caso de

que deban realizarse obras que no puedan razonablemente diferirse conforme a las previsiones de la LAU o en la Ley de Propiedad Horizontal, previamente al inicio de las mismas o en caso de urgencia grave. Asimismo, la Arrendataria permitirá el acceso de la Arrendadora al Inmueble, libremente, un mes antes de la finalización del Contrato, con el fin de mostrar la misma a otros posibles arrendatarios.

En este caso, a lo que obliga la ley, es a “responder de la buena conservación y mantenimiento del inmueble y de sus instalaciones, pero al tiempo de extinguirse la relación contractual. Con esta cláusula el arrendador impone o crea una obligación no prevista legalmente o que contradice los deberes contractuales legalmente previstos. Es decir, es en el momento de la entrega del inmueble, cuando el arrendatario debe restituir el inmueble en el estado que lo recibió y con las obras de conservación y mantenimiento ordinarios, pero no le obliga a que constante y durante el contrato deba cumplir con esos deberes”.

DERECHOS DE LOS CONVIVIENTES

A los efectos de lo previsto en el artículo 12 LAU, se hace constar en el anexo 1 (Condiciones Particulares) si la Arrendataria convive en el Inmueble arrendado con su cónyuge. El Cónyuge otorga desde ahora de manera irrevocable su consentimiento a la Arrendataria para desistir o no renovar el Contrato en los términos previstos en la LAU y en este Contrato y con ello renuncia también de manera irrevocable a que el arrendamiento regulado en este contrato continúe en su beneficio en caso de desistimiento o falta de renovación por parte de la Arrendataria. A estos efectos, el Cónyuge firma al final del presente Contrato, en prueba de conocimiento y aceptación del presente apartado 5.2 (Derechos de los convivientes).

Sobre los derechos de los convivientes, que SAREB pretende saltarse a la torera introduciendo una cláusula nula de pleno derecho, en su art. 12 la LAU otorga todo el derecho continuar en la vivienda al cónyuge o pareja de hecho del arrendatario en el caso de que este manifestara “su voluntad de no renovar el contrato o de desistir de él. 2) A estos efectos, podrá el arrendador requerir al cónyuge del arrendatario para que manifieste su voluntad al respecto. Efectuado el requerimiento, el arrendamiento se extinguirá si el cónyuge no contesta en un plazo de quince días a contar de aquél. El cónyuge deberá abonar la renta correspondiente hasta la extinción del contrato, si la misma no estuviera ya abonada. 3) Si el arrendatario abandonara la vivienda sin manifestación expresa de desistimiento o de no renovación, el arrendamiento podrá continuar en beneficio del cónyuge que conviviera con aquél siempre que en el plazo de un mes de dicho abandono, el arrendador reciba notificación escrita del cónyuge manifestando su voluntad de ser arrendatario”.

Recordar aquí el art. 6 de la LAU sobre la Naturaleza de las normas: “Son nulas, y se tendrán por no puestas, las estipulaciones que modifiquen en perjuicio del arrendatario o subarrendatario las normas del presente Título, salvo los casos en que la propia norma expresamente lo autorice”.

RENUNCIA AL DERECHO DE ADQUISICIÓN PREFERENTE

La Arrendataria renuncia expresamente y de manera irrevocable a los derechos de adquisición preferente regulados en los apartados 1 a 7 del artículo 25 LAU, cuya aplicación queda excluida. De conformidad con lo previsto en el segundo párrafo del apartado 8 del mismo artículo 25 LAU, la Arrendadora comunicará a la Arrendataria su intención de vender el Inmueble con una antelación mínima de treinta (30) días a la fecha de formalización del contrato de compraventa.

Esta cláusula hace referencia al art. 25 de la LAU que, en el primer párrafo de su apartado 8 te dice que “las partes podrán pactar la renuncia del arrendatario al derecho de adquisición preferente”. No, no ha habido pacto entre partes.

La inclusión de esta cláusula nos indica que la intención de SAREB no es otra que la de vender las viviendas por paquetes, con nosotras dentro. Y mientras encuentra comprador, dado que sus activos se encuentran en condiciones deplorables, aprovechar todo el dinero público disponible (planes estatales de vivienda y otros) para rehabilitar las casas y ofertarlas en mejores condiciones a socimis, fondos e inversores.

Desde Plan Sareb decimos que dejen de venderse las casas, que si las pérdidas son nuestras y las propias previsiones de SAREB no hacen más que aumentarlas, las casas tienen que dejar de venderse de inmediato, es la única forma de garantizar que no terminarán por desahuciar a las miles de personas que vivimos en ellas.