

PAH Vallekas pide que declaren ante juzgado diversos responsables de Sareb y sus empresas mediadoras por las cláusulas abusivas de sus contratos

Este martes 24 se celebra la Audiencia Previa de la demanda de una inquilina contra Sareb por cuatro cláusulas abusivas en su contrato de alquiler social, por las que el ‘banco malo’ le reclamó 10.000 euros de deuda inexistente en su segundo año de contrato

La PAH Vallekas pedirá que Pau Pérez de Acha (director de Relaciones institucionales y vivienda social de Sareb), junto con otros subordinados de Sareb y sus empresas mediadoras como Servihabitat, declaren sobre las cláusulas abusivas en los contratos de los llamados alquileres sociales de Sareb, entre ellas la de acompañamiento social y la de bonificación, que permite la subida encubierta de los alquileres y la posterior reclamación de deudas inexistentes

Este nuevo hito en la demanda contra los contratos basura de Sareb llega en medio de la polémica por la gestión privada de los alquileres de Casa 47, la empresa pública que heredará parte del parque del ‘banco malo’

Madrid, 24 de febrero 2026.

La Plataforma de Afectados por la Hipoteca de Vallecas (PAH Vallekas) pedirá que declaren altos cargos de Sareb y de la empresa mediadora Servihabitat en el juicio de la demanda por cláusulas abusivas en los contratos de alquiler social de la entidad. Este martes 24 de febrero se celebra la audiencia previa de la demanda, por la que una inquilina de Sareb denuncia la existencia de cuatro cláusulas abusivas en su contrato, que permitieron a la entidad reclamarle al segundo año de contrato hasta 10.000 euros de supuesta deuda por impago.

En la audiencia previa, la plataforma pedirá al juzgado que declaren Pau Pérez de Acha, director de vivienda social y relaciones institucionales de Sareb, Sonia Fernandez Castro, subordinada de Pérez en el área de vivienda social y asequible, por el lado del ‘banco malo’; y Milagros Gutiérrez Moraleda y Victoria Nieto Martínez, respectivamente Técnica sénior en gestión de patrimonio, riesgo reputacional, relaciones institucionales, mediación y vivienda social y Directora de gestión de vivienda social y asequible en Servihabitat, la empresa que coordina desde 2022 la firma de alquileres sociales condicionados que la entidad ha reservado para parte de su parque de vivienda, que a su vez se prevé pasará en alguna medida a la nueva empresa pública estatal de vivienda, Casa 47.

Para Mercedes López, portavoz de PAH Vallekas, en la demanda y en otras medidas de acción sindical realizadas por el movimiento de vivienda, “se juega que la parte irrisoria que finalmente pasará de la Sareb a la nueva empresa pública de vivienda se haga con o sin cláusulas abusivas” como las que han permitido que, en menos de dos años de contrato, Sareb le haya reclamado a la demandante 10.000 euros de deuda tras una subida encubierta del alquiler.

Dos de las cláusulas que incluye Sareb en todos sus contratos de alquiler social, las de bonificación y la de acompañamiento social, permiten estas subidas de alquiler dentro del contrato, algo que conduce a centenares de hogares a pasar de pagar un alquiler social a un alquiler de mercado. PAH Vallekas denuncia que en fechas tan recientes como el pasado mes de diciembre, han acogido otros dos conflictos más de inquilinos de alquiler social que se han visto amenazados de desahucio tras un impago inducido por la propia empresa. Asimismo, la PAH Vallekas denuncia como “sistemática” la práctica de pasar a cobrar el alquiler de mercado, en algunos casos desde el primer recibo. Además, la organización de vivienda pide la nulidad de otras dos cláusulas: la que permite visitas al domicilio por parte de la propiedad en cualquier momento, y la cláusula que penaliza al inquilino por no abandonar la vivienda tras la finalización del contrato.

“Queremos que declaren los gestores de Sareb, con el señor Pérez de Acha a la cabeza, así como su mediadora Servihabitat, y expliquen en sede judicial por qué nos hacen contratos con estas y otras cláusulas abusivas, todo mientras el gobierno progresista vende la idea de que los contratos de Casa 47 van a ser prácticamente vitalicios”, señala López. En este sentido, PAH Vallekas se une al resto del movimiento de vivienda en la denuncia de la externalización de la gestión de Casa 47, a cuyo concurso se presenta la propia Servihabitat, junto a despachos legales que han desahuciado para Sareb, empresas y fondos inmobiliarios, y empresas del tercer sector. “Esta realidad nos hace temer que, al menos una parte del parque futuro de vivienda, precisamente el traspasado por Sareb, va a seguir haciéndonos alquileres para pobres donde la idea misma de permanencia está en constante peligro”, concluye López.

Unas cláusulas que convierten en papel mojado la idea de contrato

Bonificación: Los contratos de Sareb incluyen dos precios, uno, el de mercado, y otro, el “bonificado”, que es propiamente el alquiler social. Esta cláusula permite que, en cualquier momento de la vida del alquiler, este suba hasta alcanzar el precio de mercado. En teoría, esto se hace anualmente tras una evaluación de las mediadoras, algo que ya convierte en papel mojado la regulación de alquileres, que establece el periodo de protección sin subidas de renta al margen del IPC en 7 años si la arrendadora es una empresa. Además, la experiencia de PAH Vallekas incluye subidas completamente desligadas de los supuestos procesos de evaluación y de sus tiempos anuales. Las denominadas bonificaciones son habituales en contratos de alquiler efectuados por otras propiedades, como en el caso del fondo Azora, cuyos contratos han sido llevados a juicio por el Sindicat de Llogaters i Llogateres de Catalunya.”Si nadie pone la diferencia, no hay bonificación alguna, es una manera de burlar la LAU para condicionar el alquiler social y justificar la existencia de las empresas mediadoras”, señala López.

Acompañamiento social: Los contratos de alquiler social de Sareb están condicionados, durante los primeros tres años, a participar en un supuesto programa de acompañamiento social cuyo objetivo es literalmente subir los ingresos del hogar para, en consecuencia, subirle el alquiler dentro del contrato. El anexo incluido en los contratos fija claramente la obligación de participar en este programa, y vincula la permanencia del propio alquiler social a atender los requerimientos derivados de este anexo. En su escrito de respuesta a la demanda, Sareb asegura que esta y otras cláusulas son negociadas libremente, algo que la PAH niega categóricamente, dado que la firma de todos los contratos de alquiler social de la Sareb está vinculada a procesos de desalojo de la vivienda. Junto a esta realidad contractual, los inquilinos de Sareb informan de una serie prácticas por parte de Sareb y sus mediadoras, como las visitas sin previo aviso, las llamadas desde teléfonos particulares -algo especialmente grave dado que parte de la plantilla que desarrolla estos programas son trabajadores autónomos-, o las subidas encubiertas del alquiler sin nexo con ninguna intervención concreta del acompañamiento social. “Queremos dejar claro que los inquilinos de Sareb no deseamos un mejor funcionamiento del acompañamiento social, sino su desaparición. Su objetivo no es beneficiarnos a nosotros, sino subirnos el alquiler y, sobre todo, dar trabajo a la creciente industria que vive de la mediación en el mercado del alquiler”, señala López.

En este sentido, la llamada a declarar a Pau Pérez de Acha es especialmente significativa para la PAH, dado que este ejecutivo de Sareb fue el responsable de introducir este tipo de programas durante su etapa en Sogeviso, un gestor de recuperación de viviendas e impagados en su día propiedad del banco Sabadell. “Las propias declaraciones de Acha ante la prensa destacan que el objetivo del programa es puramente pragmático: la optimización de los alquileres sociales y su puesta en el mercado en un entorno en el que políticamente era complicado efectuar miles de desahucios y a la vez Sareb tenía que poner en valor todas sus viviendas en cartera”. Con la gestión privada de Casa 47, el peligro es que el modelo Sogeviso de optimización de inmuebles de Pérez de Acha se trasplante sin más a la nueva empresa, como indican los antecedentes y el perfil de todas y cada una de las empresas que se han presentado al concurso.

Además, la PAH Vallekas ha pedido la nulidad de la **cláusula de penalización por falta de desalojo**, que castiga al inquilino con una penalización de un día de renta en caso de su permanencia en el domicilio si se encontrara fuera de contrato; y la cláusula que regula la **facultad de acceso al domicilio** por parte del arrendador.

PAH Vallekas
pah-vallekas.org

Prensa: Diego Sanz 639 57 13 59

