Fondos buitre rechazan alquilar pisos a personas en ERTE: "No cumples los requisitos"

ANALÍA PLAZA :: 06/10/2020

"Como todo está muy pendiente, no se arriesgan a hacer contratos así", dice una operadora de Fidere, la socimi de Blackstone

Clara (nombre ficticio) busca casa fuera de Madrid. El confinamiento ha sido duro en su pequeño piso de Vallecas, al sur de la capital, y hace semanas que valora mudarse a algún municipio de extrarradio, donde hay viviendas más grandes a precio menor. Ve anunciado un piso de 70 metros cuadrados, dos habitaciones, garaje y trastero en Alcorcón. Son 850 euros. Llama para informarse, le preguntan por sus ingresos y responde que está en un ERTE, a la espera de que la situación mejore y la cadena hotelera para la que trabaja la saque de esta herramienta laboral.

La operadora informa de que en ese caso sus ingresos no cuentan: debe aportar nóminas y firmar el contrato a nombre de su pareja, que ya salió del ERTE. Si su pareja no hubiera salido, no habría posibilidad alguna de alquiler.

La inmobiliaria que alquila el piso de Alcorcón es Fidere, la socimi del fondo buitre Blackstone. Está en un bloque que el fondo adquirió en 2016 a la Sareb y que cuenta con 138 viviendas, según su propia memoria. Es uno de los muchos edificios que Fidere posee en la Comunidad, adquiridos en los últimos años al banco malo o a las entidades públicas IVIMA y la EMVS. Según sus datos, el 95% de sus ingresos proceden de la Comunidad de Madrid: 35 millones de euros en 2019.

Afectados por el fondo buitre Blackstone se manifiestan en Madrid

Este diario ha comprobado los requisitos del fondo, que antes de tramitar cualquier solicitud pide una serie de datos. Lo primero que preguntan es si estás en el ASNEF o en otro registro de morosos; lo segundo, si el precio del piso es inferior al 40% de tus ingresos mensuales (o los de tu unidad familiar).

Si uno dice que está en ERTE, la respuesta es clara: "¿El contrato sería a su nombre solo? Al estar en ERTE no hacemos contratos porque no se cumplen los requisitos", explica la operadora. "No dejan, no dan la posibilidad (...) Como todo está muy pendiente, no se arriesgan a hacer contratos así: hay gente que está acabando el ERTE, gente a la que se lo están quitando, ahora lo han ampliado...". El paro tampoco cuenta. Si la pareja o segunda persona que va a vivir en el piso entrara en ERTE mientras se tramita la solicitud, también echarían el contrato para atrás.

En otras inmobiliarias consultadas dan la opción de presentar un aval (Alquiler Seguro) o negociar con el propietario, que tendrá la última palabra (Tecnocasa). Fidere, por otro lado, no escatima en cláusulas que se pueden considerar abusivas: pide que contrates tu propio seguro de vivienda y añade una subida encubierta. A partir del segundo año de contrato,

tendrás que pagar la comunidad y el IBI. La Ley de Arrendamientos Urbanos no permite modificar la renta durante el período de contrato, así que los fondos llevan tiempo exigiendo estás condiciones en los contratos para colar subidas.

Comerciales de Tecnocasa en una fiesta

"Hecha la ley, hecha la trampa", reconoce Fernando Bardera, portavoz del Sindicato de Inquilinas de Madrid. "Es una maniobra, pero aún no ha llegado ninguna denuncia para que un juez lo considere nulo. Quizá dentro de dos años haya jurisprudencia, pero de momento, no".

Una ley "flaca"

Hay aún 730.000 personas en ERTE, según los últimos datos de la Seguridad Social. La reincorporación se ha frenado con el fin del verano: si en agosto salieron 305.000 personas de su ERTE, en septiembre han sido casi cuatro veces menos (84.000). La recuperación es compleja en los sectores turísticos, y los rebrotes del virus no ayudan. Los ERTE por fuerza mayor están prorrogados hasta el 31 de enero, pero los expertos alertan de que quienes siguen en uno corren el riesgo de terminar en el paro.

En cualquier caso, los contratos de trabajo siguen en pie pese a los ERTE, el ingreso permanece al 70% de la base reguladora (con un tope de 1.098 euros si no tienes hijos; 1.254 euros con un hijo y 1.411 euros con dos hijos o más) y no han consumido prestación por desempleo, de modo que una persona despedida tras el ERTE seguiría teniendo ciertos ingresos.

¿Puede una empresa rechazarte por estar en un ERTE? "La Ley de Arrendamientos Urbanos apenas se pronuncia al respecto", explica Fernando Bardera, portavoz del Sindicato de Inquilinas de Madrid. "Está muy flaca en ese sentido. Incluso el aval bancario de toda la vida es una barbaridad, porque la mayoría de la gente no lo puede cumplir. Que te rechacen por estar en un ERTE es lo de menos: los fondos llevan años imponiendo condiciones tremendas. Otra cosa es que quisieras llevarlo al Constitucional por discriminación".

Rubén Sánchez, portavoz de FACUA, indica que existe "libertad contractual" y que "cada persona puede contratar con la persona que quiera". Las leyes de consumo prohíben conductas discriminatorias, pero en este caso se busca garantizar la solvencia del inquilino. Sánchez recuerda, eso sí, que el valor de las "garantías adicionales", como un aval, "no podrá exceder dos mensualidades de renta", según la LAU.

El bucle: te suben el alquiler y no te alquilan por estar en ERTE

La actual desprotección de los inquilinos quedó reflejada en el Real Decreto que amplía el llamado "escudo social". Pese a que el Gobierno anunció que prorrogaba ciertas medidas —como el aplazamiento de la renta en caso de vulnerabilidad económica—, la redacción final en el BOE deja la puerta abierta a que el casero te suba el alquiler si tu contrato termina estos meses.

La prórroga extraordinaria de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual sigue en

pie hasta el 31 de enero. Pero su período máximo es de seis meses. Eso significa que si la solicitaste durante el Estado de Alarma o en verano y se te ha terminado, no puedes volver a prorrogar. Se puede dar el caso de que el propietario te suba el precio y que con tus condiciones económicas actuales no te quieran alquilar, como hemos visto antes.

"Esta es una duda universal. Lo han hecho fatal. Tuvimos una reunión con Vicepresidencia, hablamos de este decreto y les señalamos varios fallos", indica Bardera. "Ahora puede acogerse a la prórroga alguien cuyo contrato termine de aquí al 31 de enero, pero no se especifican las repeticiones de prórroga. Han dejado el campo abierto". Desde FACUA confirman que el nuevo decreto establece que "la prórroga solo se puede pedir una vez".

"Tendría que ir acompañado de una ampliación", concluye Bardera. "Está claro que vamos a seguir muchos meses con la COVID".

https://www.eldiario.es/economia/fondos-buitre-rechazan-alquilar-pisos-personas-erte-no-cumples-requisitos_1_6264520.html

---

https://www.lahaine.org/est_espanol.php/fondos-buitre-rechazan-alquilar-pisos