

La demanda ordinària en cas d'incompliment de la Llei 24/2015

Guia per a advocats/des



Grup Promotor
Llei 24/2015 i Llei 1/2022



Ajuntament
de Barcelona

Què és i qui la pot interposar?



Què és?

Es tracta d'una demanda declarativa ordinària declarativa del dret a l'oferiment del lloguer social amb condemna d'obligació a fer el lloguer social que contempla la Llei 24/2015 de mesures urgents per fer front a l'emergència habitacional i de pobresa energètica, recentment modificada per la Llei 1/2022 de 3 de març, de modificació de les Lleis 18/2007 i 24/2015.

Qui hi té dret?

Hi tenen dret i és recomanable que interposin aquest tipus de demandes totes aquelles persones que, en virtut del que disposa la Llei 24/2015, tenen dret a que se'ls ofereixi un lloguer social en el seu habitatge d'acord amb els seus ingressos.

És a dir, totes aquelles persones que es troben en situació de vulnerabilitat, el propietari de les quals és un Gran Tenidor, i que es troben en algun dels supòsits recollits per la Llei (impagament de lloguer, finalització de contracte, execució hipotecària i alguns casos d'ocupació).

Fonaments jurídics de la demanda

Fonaments jurídics forma (procediment declaratiu ordinari d'obligació de fer

Procediments d'obligació de fer

Artículo 1098 Código Civil

Las obligaciones nacen de la ley, de los contratos y cuasi contratos, y de los actos y omisiones ilícitos o en que intervenga cualquier género de culpa o negligencia.

Si el obligado a hacer alguna cosa no la hiciere, se mandará ejecutar a su costa. Esto mismo se observará si la hiciere contraviniendo al tenor de la obligación. Además podrá decretarse que se deshaga lo mal hecho.

Artículo 1090 Código Civil

Las obligaciones derivadas de la ley no se presumen. Sólo son exigibles las expresamente determinadas en este Código o en leyes especiales, y se regirán por los preceptos de la ley que las hubiera establecido; y, en lo que ésta no hubiere previsto, por las disposiciones del presente libro.

Procediment ordinari

Article 249.6 LEC

Se decidirán en el juicio ordinario [...] las que versen sobre cualesquiera asuntos relativos a arrendamientos urbanos o rústicos de bienes inmuebles, salvo que se trate de reclamaciones de rentas o cantidades debidas por el arrendatario o del desahucio por falta de pago o por extinción del plazo de la relación arrendaticia, o salvo que sea posible hacer una valoración de la cuantía del objeto del procedimiento, en cuyo caso el proceso será el que corresponda a tenor de las reglas generales de esta Ley.

Fonaments jurídics de la demanda

Fonaments jurídics fons (obligació d'oferir un lloguer social)

Article 5 Llei 24/2015

(impagaments de lloguer i execucions hipotecàries).

DA 1a Llei 24/2015

(renovació lloguers socials, ocupacions i finalitzacions de contracte - ampliació mitjançant llei 1/2022).

Accions que s'exerciten acumuladament

Acció de Declaració de Dret de Lloguer Social

Acció de Condemna d'oferir un Contracte de Lloguer Social

Supòstis que han de concórrer:

Que les demandants tinguin consideració de vulnerables (1)

Que el titular de l'immoble tingui consideració de Gran Tenidor (2)

Fonaments jurídics de la demanda

Que es trobin en alguna de les situacions següents:

1. Acció executiva derivada de reclamació de deute hipotecari de qualsevol tipus, o que el GT hagi adquirit l'habitatge després d'un acord per dació en pagament o per impossibilitat de retornar el préstec hipotecari. (3)
2. Impagament de lloguer (4)
3. Finalització del contracte de lloguer (5)
4. Falta de títol jurídic habilitant (provinent d'execució hipotecària) (6)
5. Falta de títol jurídic habilitant amb entrada a l'immoble anterior a l'1 de juny de 2021 (7)
6. Finalització del contracte de lloguer social previ (8)

Relació amb l'articulat de la Llei 24/2015:

1. Art. 5.1.10
2. Arts 9. i 9 bis.
3. Art, 51
4. Art 5.2
5. DA 1. a)
6. DA 1 b)
7. DA 1 c)
8. Art 10

Fonaments jurídics de la demanda

Supensió de procediments previs

La figura de la prejudicialitat civil, regulada en l'art. 43 LEC segons el qual "Quan per a resoldre sobre l'objecte del litigi sigui necessari decidir sobre alguna qüestió que, al seu torn, constitueix l'objecte principal d'un altre procés pendent davant el mateix o diferent Tribunal civil, si no fos possible l'acumulació de processos, el Tribunal, a petició de totes dues parts o d'una d'elles, sentida la contrària, podrà mitjançant acte decretar la suspensió del curs de les actuacions, en l'estat en què es trobin, fins que finalitzi el procés que tingui per objecte la qüestió prejudicial".

Es pot demanar la suspensió dels desnonaments per qüestions de prejudicialitat civil encara que els procediments judicials siguin anteriors, a tenor del que disposa l'article 43 LEC, ja que es considera que no han de tenir obligatòriament una relació temporal anterior al procediment que es vol suspendre.

Exemples/precedents amb condemna favorable

- Sentència 138/2022, Jutjat primera instància Badalona núm. 6
-

Documentació que haurem d'adjuntar

Per acreditar ingressos, situació convivencial, exclusió residencial i circumstàncies familiars

- 1 Còpia del DNI, NiE o passaport.
- 2 Còpia del llibre de família o certificat de parella de fet. En cas de divorci o deparació, còpia de la sentència.
- 3 Certificat de vida laboral, excepte pensionistes amb jubilació completa.
- 4 Certificat d'empadronament.
- 5 En cas de discapacitat, dependència o malaltia greu, còpia del certificat que ho acrediti.

Per acreditar circumstàncies econòmiques

1

Acreditació d'ingressos generals (qualsevol dels següents):

- Certificat de resum de declaració de la renda.
- Certificat d'imputaciones de l'IRPF
- Treballador per compte d'altri: Certificat d'ingressos i retencions (empresari)
- Autònoms: declaracions trimestrals d'IVA y pagaments a càrrec d'IRPF
- Pensionistes: Certificat de Pensions (Seguretat Social)
- Aturats: Certificat de l'INEM (SEPE) que acrediti la percepció de prestacions per desocupació

Documentació que haurem d'aportar

2

Acreditació d'ingressos actuals, del sol·licitant i de les persones amb les que convisqui relativa als últims 3 mesos:

- Treballador per compte d'altri: las 3 últimes nòmines.
- Autònoms: última declaració trimestral de l'RPF.
- Pensionistes: Certificat actualizat expedit per l'INSS, on es detalli la percepció mensual.
- Aturats: Certificat actualizat de la prestació de l'INEM, hi ha de constar el període de prestació i el seu import mensual.
- Pensió de manutenció: Sentència Judicial.
- Treballadora de la llar: Certificat de la percepció dels últims 3 mesos.

A aportar amb caràcter general

1

Nota simple registral, acreditativa de la titularitat de l'immoble.
Certificat negatiu de propietats emès pel registre de propietats.

2

Informe de Risc d'Exclusió Residencial (IRER) expedit per l'oficina d'habitatge o Serveis Socials

3

Si s'ha iniciat procediment de desnonament, còpia de la demanda o actuacions.

4

Còpia de la sol·licitud d'oferiment de lloguer social entregada al propietari

Documentació que haurem d'aportar

En cas de finalització de contracte de mercat o renovació de lloguer social:

- 1 Còpia del contracte de lloguer, si n'hi ha
- 2 Còpia de document de reclamació de quantitats/expiració del termini legal del contracte amb requeriment d'abandonament de l'immoble (burofax, cartes, correus, etc. pels casos en què no s'hagi interposat demanda).

En cas d'execució hipotecària:

- 1 Adquisició de l'habitatge resultant de l'assoliment de la compensació de dació en pagament, si escau.
- 2 Signatura de compravenda de l'habitatge com a conseqüència de la impossibilitat de retornar el préstec hipotecari, si escau.

En cas d'execució d'ocupació:

- 1 Padró anterior a 1 de juny de 2021 o document acreditatiu de l'entrada a l'immoble (factures, etc), en casos d'ocupació sense títol jurídic habilitant.
 - 2 Informe específic d'arrelament i bona convivència emès pels Serveis Socials corresponents, en casos d'ocupació sense títol jurídic habilitant.
-

Petició al jutjat

PRIMERO.-

DECLARAR a y su unidad familiar, en situación de imposibilidad de alternativa propia de vivienda y en situación de riesgo de exclusión residencial definido por la LEY 24/2015, de 29 de julio, de medidas urgentes para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda y la pobreza energética y LEY 4/2016, de 23 de diciembre, de medidas de protección del derecho a la vivienda de las personas en riesgo de exclusión residencial.

SEGUNDO y simultáneamente.- CONDENE a la mercantil, a ofrecer una propuesta de alquiler social a, prioritariamente y preferentemente en la vivienda sita en calle, por un plazo igual a la duración mínima prevista en la legislación de arrendamientos urbanos en función del tipo de arrendador, y por una renta contractual que debe ajustarse a lo dispuesto por el artículo 5.7.a de la Ley 24/2015, y bajo el resto de condiciones, parámetros, trámites y obligaciones definidos en la LEY 24/2015, de 29 de julio y LEY 4/2016, de 23 de diciembre.

TERCERO y simultáneamente.- DECLARE Y DE RECONOZCA EL DERECHO de y su unidad familiar a formular aceptación formal del ofrecimiento de la propuesta de alquiler social ante el Ilustre Juzgado en el plazo de treinta días tras la notificación del mismo.

Petició al jutjat

CUARTO y simultáneamente.- CONDENE a la mercantil, a formalizar el Contrato de Arrendamiento de Vivienda con, de conformidad con la oferta / propuesta de alquiler social que se efectúe conforme a la LEY 24/2015, de 29 de julio y LEY 4/2016, de 23 de diciembre, en el caso que ésta oferta sea aceptada por mis mandantes.

QUINTO y simultáneamente.- CONDENE a la mercantil a las costas judiciales del presente procedimiento conforme a lo dispuesto en el artículo 394 de la LEC, con expresa declaración de temeridad y mala fe, al haber tenido oportunidad en trámite de reclamación extrajudicial de dar cumplimiento a las obligaciones que legalmente le son exigibles por LEY 24/2015, de 29 de julio y LEY 4/2016.

Documentació adjunta

- Còpia de la Sentència 138/2022, Jutjat primera instància Badalona núm. 6
-

Dubtes

- Val la pena interposar-la si crec que el Tribunal Constitucional revisarà part de la llei?

De moment, la Llei 24/2015 consolidada mitjançant modificació de la Llei 1/2022 encara no ha passat la prova de constitucionalitat, el que significa que, si bé l'obligació d'oferir un lloguer social davant impagaments de lloguer i execucions hipotecàries és un dret consolidat, l'obligació de fer-ho pels casos de finalització de contracte, renovació de lloguers socials i ocupacions queda pendent de les impugnacions i recursos de constitucionalitat que s'hi presentin i les ulteriors decisions del Tribunal Constitucional.

Entenent que els procediments ordinaris són procediments lents, pel cas que s'anul·lés, total o parcialment, el que disposa la Llei 1/2022, es tirarien enrere totes aquelles demandes que s'hi fonamentin. Aquest fet ens porta a preguntar-nos si val la pena interposar demandes ordinàries declaratives d'obligació d'oferir un lloguer social pels casos incorporats a la normativa mitjançant la recent Llei 1/2022 de 3 de març.

Cal destacar que actualment no tenim certeses sobre el què passarà en un futur respecte de la Llei. Totes les circumstàncies esmentades en el document es troben plenament vigents a dia d'avui, pel que creiem necessari que s'interposin totes les demandes que actualment queden recollides en la normativa, sens perjudici del que pugui passar amb posterioritat.



Grup Promotor
Llei 24/2015 i Llei 1/2022



ALIANÇA CONTRA
LA POBRESA ENERGÈTICA

Novembre 2022



Ajuntament
de Barcelona