

La demanda ordinaria en caso de incumplimiento de la Ley 24/2015

Guía para abogados/as



Grup Promotor
Llei 24/2015 i Llei 1/2022

¿Qué es? ¿Quién puede interponerla?



¿Qué es?

Se trata de una demanda declarativa ordinaria declarativa del derecho al ofrecimiento del alquiler social con condena de obligación a realizar el alquiler social que contempla la Ley 24/2015 de medidas urgentes para hacer frente a la emergencia habitacional y de pobreza energética, recientemente modificada por la Ley 1/2022 de 3 de marzo, de modificación de las Leyes 18/2007 y 24/2015.

¿Quién tiene derecho a interponerla?

Tienen derecho, y es recomendable que interpongan este tipo de demandas todas aquellas personas que, en virtud de lo que dispone la Ley 24/2015, tienen derecho a que se les ofrezca un alquiler social en su vivienda de acuerdo con sus ingresos.

Es decir, todas aquellas personas que se encuentran en situación de vulnerabilidad, el propietario de sus viviendas es un Gran Tenedor, y que se encuentran en alguno de los supuestos recogidos por la Ley (impago de alquiler, finalización de contrato, ejecución hipotecaria y algunos casos de ocupación).

Fundamentos jurídicos de la demanda

Procedimientos de obligación de realizar

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.

Procedimiento ordinario

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.

Fundamentos jurídicos de la demanda

Fundamentos jurídicos fondos (obligación de ofrecer un alquiler 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).

Acciones que se ejercitan acumuladamente

Acció de Declaració de Dret de Lloguer Social

Acció de Condemna d'oferir un Contracte de Lloguer Social

Supuestos que deben concurrir

Que les demandants tinguin consideració de vulnerables (1)

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

Fundamentos jurídicos de la demanda

Que se encuentren en alguna de las siguientes situaciones:

1. Acción ejecutiva derivada de reclamación de deuda hipotecaria de cualquier tipo, o que el GT haya adquirido la vivienda después de un acuerdo por dación en pago o por imposibilidad de devolver el préstamo hipotecario.
2. Impago de alquiler
3. Finalización del contrato de alquiler
4. Falta de título jurídico habilitante (proveniente de ejecución hipotecaria)
5. Falta de título jurídico habilitante con entrada en el inmueble anterior al 1 de junio de 2021
6. Finalización del contrato de alquiler social previo

Relación con el articulado de la Ley 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

Fundamentos jurídicos de la demanda

Suspensión de procedimientos previos

La figura de la prejudicialidad civil, regulada en el art. 43 LEC según el cual "Cuando para resolver sobre el objeto del litigio sea necesario decidir sobre alguna cuestión que, a su vez, constituye el objeto principal de otro proceso pendiente ante el mismo o diferente Tribunal civil, si no fuera posible la acumulación de procesos, el Tribunal, a petición de ambas partes o de una de ellas, oída la contraria, podrá mediante acto decretar la suspensión del curso de las actuaciones, en el estado en que se encuentren, hasta que finalice el proceso que tenga por objeto la cuestión prejudicial".

Se puede pedir la suspensión de los desahucios por cuestiones de prejudicialidad civil aunque los procedimientos judiciales sean anteriores, a tenor de lo dispuesto en el artículo 43 LEC, ya que se considera que no deben tener obligatoriamente una relación temporal anterior al procedimiento a suspender .

Ejemplos/precedentes con condena favorable

- [Sentencia 138/2022, Juzgado de primera instancia Badalona núm. 6](#)
-

Documentación acreditativa a adjuntar

Para acreditar ingresos, situación convivencial, exclusión residencial y circunstancias familiares:

- 1 Copia DNI, NIE o pasaporte vigente
- 2 Copia del Libro de Familia, o certificado de pareja de hecho. En caso de divorcio o separación, copia de la sentencia.
- 3 Certificado de vida laboral, excepto pensionistas con jubilación completa.
- 4 Certificado de empadronamiento.
- 5 Si fuera el caso, certificado de discapacidad, situación de dependencia o enfermedad grave que incapacite de forma temporal o permanente.

Per acreditar circunstancias económicas

- 1 **Acreditación de ingresos generales (cualquiera de los siguientes):**
 - Certificado de resumen de la declaración de la renta.
 - Certificado de imputaciones del IRPF.
 - Trabajador por cuenta ajena: Certificado de Ingresos y Retenciones, expedido por el empresario.
 - Autónomos: declaraciones trimestrales del IVA y pagos a cargo del IRPF
 - Pensionistas: Certificado de Pensiones (Seguridad Social).
 - En paro: Certificado del SEPE que acredite la percepción de prestaciones por desocupación.

Documentació que haurem d'aportar

2

Acreditación de ingresos actuales: del solicitante y de las personas con las que conviva relativa a los últimos 3 meses

- Trabajador por cuenta ajena: las 3 últimas nóminas.
- Autónomos: última declaración trimestral del IRPF.
- Pensionistas: Certificado actualizado expedido por el INSS, donde se detalle la percepción mensual.
- Parados: Certificado actualizado de la prestación del INEM, debe constar período de prestación en importe mensual de la misma.
- Pensión de manutención: Sentencia Judicial.
- Empleada del hogar: Certificado de la percepción de los últimos 3 meses.

A aportar con carácter general

1

Nota simple registral, acreditativa de la titularidad del inmueble.
Certificado negativo de propiedades emitido por el registro de propiedades.

2

Informe de Riesgo de Exclusión Residencial (IRER) expedido por la oficina de vivienda o Servicios Sociales.

3

Si se ha iniciado procedimiento de desahucio, copia de la demanda o actuaciones.

4

Copia de la solicitud de ofrecimiento de alquiler social entregada al propietario

Documentació que haurem d'aportar

En caso de finalización de contrato de mercado o renovación de alquiler social:

- 1 Contrato de alquiler, si lo hubiere
- 2 Copia de documento de reclamación de cantidades/expiración del plazo legal del contrato con requerimiento de abandono del inmueble (burofax, cartas, correos, etc. por los casos en que no se haya interpuesto demanda).

En caso de ejecución hipotecaria:

- 1 Adquisición de la vivienda resultante de la consecución de la compensación de dación en pago, si procede.
- 2 Firma de compraventa de la vivienda como consecuencia de la imposibilidad de devolver el préstamo hipotecario, en su caso.

En caso de ocupación:

- 1 Padrón anterior a 1 de junio de 2021 o documento acreditativo de la entrada en el inmueble (facturas, etc), en casos de ocupación sin título jurídico habilitante.
- 2 Informe específico de arraigo y buena convivencia emitido por los Servicios Sociales correspondientes, en casos de ocupación sin título jurídico habilitante.

Petición al juzgado

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.

Petición al juzgado

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.

Documentación adjunta

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

Dudas

- Vale la pena interponer si creo que el Tribunal Constitucional revisará parte de la ley?

Por el momento, la Ley 24/2015 consolidada mediante modificación de la Ley 1/2022 todavía no ha pasado la prueba de constitucionalidad, lo que significa que, si bien la obligación de ofrecer un alquiler social frente a impagos de alquiler y ejecuciones hipotecarias es un derecho consolidado, la obligación de hacerlo por los casos de fin de contrato, renovación de alquileres sociales y empleos queda pendiente de las impugnaciones y recursos de constitucionalidad que se presenten y las ulteriores decisiones del Tribunal Constitucional.

Entendiendo que los procedimientos ordinarios son procedimientos lentos, en caso de que se anule, total o parcialmente, lo dispuesto en la Ley 1/2022, se echarían atrás todas aquellas demandas que se fundamenten. Este hecho nos lleva a preguntarnos si vale la pena interponer demandas ordinarias declarativas de obligación de ofrecer un alquiler social por los casos incorporados en la normativa mediante la reciente Ley 1/2022 de 3 de marzo.

Cabe destacar que no podemos tener certezas sobre lo que ocurrirá en un futuro respecto a la Ley. Todas las circunstancias mencionadas en el documento se encuentran plenamente vigentes a día de hoy, por lo que creemos necesario que se interpongan todas las demandas que actualmente quedan recogidas en la normativa, sin perjuicio de lo que pueda pasar con posterioridad.



Grup Promotor
Llei 24/2015 i Llei 1/2022



ALIANÇA CONTRA
LA POBRESA ENERGÈTICA

Noviembre 2022