Solicitud dación en pago con alquiler social obligatorio

Entidad bancaria o sociedad, oficina de la calle XXXXX núm. XXX de localidad.

Nombre afectado 1, mayor de edad, con domicilio a efectos de notificaciones en la calle XXXXXX número XX, piso XX, de localidad, con D.N.I./N.I.E. XXXXXXX, y Nombre afectada 2, mayor de edad, con domicilio a efectos de notificaciones en la calle XXXXXX número XX, piso XX, de localidad, con D.N.I./N.I.E. XXXXXXX, comparecen ante este servicio y, de la mejor manera,

**DECLARAN:**

**Primero.-** Que, por motivos de contexto económico ajenos a su voluntad, se vieron imposibilitadas de hacer frente a los pagos de las cuotas mensuales del préstamo hipotecario núm./código préstamo hipotecario.

**Segundo.-** Que en la actualidad Nombre afectado 1 y Nombre afectada 2 son parte demandada en el procedimiento de desahucio por precario, procedimiento promovido por la interposición de demanda por parte de su entidad.

**Tercero.-** Que nombre entidad bancaria con quien tengo la hipoteca se ha adherido al Código de Buenas Prácticas Bancarias, creado por el Real decreto ley 6/2012, posteriormente modificado por la Ley 1/2013, por el cual se obligó a conceder la dación en pago a las personas que estén situadas en el umbral de exclusión.

**Cuarto.-** Que cumplo todos los requisitos para acogerme a la dación en pago contemplada en el Código de Buenas Prácticas, puesto que:

1) La hipoteca recae sobre la vivienda habitual, el precio de adquisición del cual no excedió de precio de compra de la vivienda, de acuerdo con lo establecido en el artículo 5.2 del Real decreto ley 6/2012.

2) Todos los todos deudores del préstamo hipotecario están situados en el umbral de exclusión contemplado en el artículo 3 del Real decreto ley 6/2012.

**Quinto.-** Que el 6 de agosto de 2015 entró en vigor 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.

**Sexto.-** Que tras el desistimiento parcial del recurso de inconstitucionalidad núm. 2501-2016, acordado en el Consejo de Ministros de fecha 2 de noviembre de 2018, y su posterior publicación en el BOE, la Ley 24/2015, de 29 de julio, es actualmente vigente.

**Séptimo.**- Que el 8 de marzo de 2022 entró en vigor la Ley 1/2022, de 3 de marzo de 2022, de Ampliación de las Medidas urgentes para afrontar la emergencia habitacional que modifica la Ley 24/2015, de 29 de julio.

**Octavo.-** Que la citada ley, en su artículo 5.2, obliga al demandante/ejecutante a ofrecer una propuesta de alquiler social antes de interponer cualquier demanda judicial de ejecución hipotecaria. También impone la obligación de ofrecer alquiler social, en el artículo 5.1, antes de adquirir una vivienda resultante de logros de acuerdos de compensación o daciones en pago de préstamos o créditos hipotecarios sobre vivienda habitual, o antes de la firma de compraventa de una vivienda que tenga como causa de la venta la imposibilidad por parte del prestatario del retorno del préstamo hipotecario. Esta obligación recae en su entidad, siempre que el procedimiento, la adquisición o compraventa afecte a personas o unidades familiares que no tengan alternativa de vivienda propia y se encuentren dentro de los parámetros de riesgo de exclusión residencial (art. 5.10).

Para que la oferta pueda ser considerada de alquiler social debe cumplir tres requisitos:

a) Debe fijar rentas que garanticen que el esfuerzo por el pago del alquiler no supere el 10% de los ingresos ponderados de la unidad familiar, si están por debajo del 0,89 del indicador de renta de suficiencia (IRSC); o el 12% de los ingresos ponderados de la unidad familiar, si están por debajo del 0,95 del IRSC; o el 18% de los ingresos ponderados de la unidad familiar, si son iguales o superiores al 0,95 del IRSC.

b) Debe ofrecer preferentemente la vivienda afectada por el procedimiento o, alternativamente, una vivienda situada dentro del mismo término municipal, salvo que se disponga de un informe de los Servicios Sociales municipales que acredite que el traslado a otro término municipal no ha de afectar negativamente a la situación de riesgo de exclusión residencial de la unidad familiar.

c) Debe ser para un período de al menos siete años.

**Noveno.-** Que el deber de comprobar que la persona afectada no dispone de alternativa habitacional y se encuentra dentro de los parámetros de riesgo de exclusión residencial recae sobre el demandante, incumpliendo con este imperativo legal.

**Décimo.-** Que, de acuerdo con la Disposición transitoria Segunda de la mencionada ley, el demandante/ejecutante de procedimientos de ejecución hipotecaria que estén en trámite de sustanciación o de ejecución en el momento de entrada en vigor de esta ley y que tengan por objeto vivienda propiedad de personas jurídicas a que se refieren las letras a) y b) del artículo 5.2, tiene la obligación de ofrecer un alquiler social en los términos establecidos en el artículo 5.7 de la Ley 24 /2015, antes de adquirir la posesión de la vivienda.

**Undécimo.-** Que su entidad es una persona jurídica obligada a ofrecer alquiler social por ser un gran tenedor de vivienda, de acuerdo con la definición de gran tenedor de vivienda del artículo 5.9 de la Ley 24/2015, o una persona física que ha adquirido después del 30 de abril de 2008 viviendas que sean, en primera o ulteriores transmisiones, provenientes de ejecuciones hipotecarias, de acuerdos de compensación de deudas o de dación en pago o compraventa que tenga como causa la imposibilidad de devolver el préstamo hipotecario**.**

**Duodécimo.-** Que según la modificación introducida por la Ley 1/2022, de 3 de marzo de 2022, en su artículo 14, que añade una Disposición transitoria a la Ley 24/2015, de 29 de julio, la oferta de alquiler social deberá realizarse en el plazo de un mes a contar desde el momento en que hayan recibido la documentación acreditativa de la situación de riesgo de exclusión residencial. Que este mismo precepto establece que para acreditar la situación de riesgo de exclusión residencial las afectadas tendrán que presentar la documentación acreditativa de la identidad, los ingresos, la falta de alternativa de vivienda propia y la situación de empadronamiento efectivo en la vivienda.

**Decimotercero.-** Que no formular la propuesta obligatoria de alquiler social, en los supuestos del artículo 5 de la Ley 24/2015, o incumplir en la formulación de la propuesta los requisitos establecidos en la definición del artículo 5.7, está tipificado como infracción grave en materia de protección de los consumidores y usuarios de vivienda en el mercado inmobiliario por la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, que será sancionada con multas de hasta 90.000 euros.

**Decimocuarto.-** Que han solicitado en el juzgado la inmediata suspensión del procedimiento en curso hasta que su entidad dé cumplimiento al imperativo de hacer propuesta de alquiler social en los términos establecidos por la ley de referencia, dado que su entidad la ha incumplido.

**Decimoquinto.-** Así mismo, se recuerda que en caso de no proceder a realizar la dación en pago, actualmente existe el mecanismo de la Segunda Oportunidad, previsto en la Ley 25/2015, de 28 de julio, de mecanismo de segunda oportunidad, reducción de la carga financiera y otras medidas de orden social, que permite la exoneración total del pasivo insatisfecho. Por eso, la no aceptación de la dación en pago solo puede retrasar el cumplimiento de la misma a través otras camas, con los consecuentes gastos y costas legales que se derivan.

Por lo que, **SOLICITAN:**

**Primero:** Se conceda la dación en paga de la deuda en virtud del que se dispone en el Real decreto ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, que establece que la entidad está obligada a aceptar la entrega del muy hipotecado por parte de los deudores, quedando definitivamente cancelada la deuda.

**Segundo:** Se proceda a formalizar contrato de alquiler social obligatorio conforme lo establecido en 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.

**Tercero:** Que, para obtener un acuerdo que resulte satisfactorio para ambas partes, quedamos abiertos a escuchar cualquier oferta de negociación por parte de su entidad.

**Cuarto:** Que en el plazo de tres días hábiles desde la realización de la oferta de alquiler social, la comunique al ayuntamiento y a la Agencia de la Vivienda de Catalunya.

Atentamente,

firmas

Nombre afectado 1 y Nombre afectada 2

Teléfono de contacto

Localidad, a XX de XX de 20XX