Sol·licitud dació en pagament amb lloguer social obligatori

Entitat bancària o societat, oficina del carrer XXXXX núm. XXX de localitat.

Nom afectat 1, major d’edat, amb domicili a efectes de notificacions al carrer XXXXXX número XX, pis XX de localitat, amb D.N.I./N.I.E. XXXXXXX, i Nom afectada 2, major d’edat, amb domicili a efectes de notificacions al carrer XXXX número XXXXXX, pis XX de localitat, amb D.N.I./N.I.E. XXXXXXX, compareixen davant d’aquest servei i, de la millor manera, **DECLAREN:**

**Primer.-** Que, per motius de context econòmic aliens a la seva voluntat, es van veure impossibilitats de fer front als pagaments de les quotes mensuals del préstec hipotecari núm./codi préstec hipotecari.

**Segon.-** Que en l’actualitat Nom afectada 1 i Nom afectat 2 són part demandada en procediment d’execució hipotecària / procediment ordinari, promogut per la interposició de demanda per part de la seva entitat.

**Tercer.-** Que nom entitat bancària amb qui tinc la hipoteca s'ha adherit al Codi de Bones Pràctiques Bancàries, creat pel Reial decret llei 6/2012, posteriorment modificat per la Llei 1/2013, pel qual es va obligar a concedir la dació per paga de les persones que estiguin situades en el llindar d’exclusió.

**Cuart.-** Que compleixo tots els requisits per a acollir-me a la dació en pagament contemplada en el Codi de Bones Pràctiques, ja que:

1) La hipoteca recau sobre l'habitatge habitual, el preu d'adquisició del qual no va excedir de preu de compra de l'habitatge, d'acord amb el que s'estableix en l'article 5.2 del Reial decret llei 6/2012.

2) Tots els tots deutors del préstec hipotecari estan situats en el llindar d'exclusió contemplat en l'article 3 del Reial decret llei 6/2012.

**Cinquè.-** Que el 6 d’agost de 2015 va entrar en vigor la Llei 24/2015, del 29 de juliol, de Mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica.

**Sisè.-** Que després del desistiment parcial del recurs d’inconstitucionalitat núm. 2501-2016, acordat al Consell de Ministres de data 2 de novembre de 2018, i la seva posterior publicació al BOE, la Llei 24/2015, del 29 de juliol, és actualment vigent.

**Setè.-** Que el 08 de Març de 2022 va entrar en vigor la Llei 1/2022, del 03 de Març de 2022, d’Ampliació de les Mesures urgents per a afrontar l’emergència habitacional que modifica la Llei 24/2015, del 29 de juliol.

**Vuitè.-** Que la citada llei, en el seu article 5.2, obliga el demandant/executant a oferir una proposta de lloguer social abans d’interposar qualsevol demanda judicial d’execució hipotecària. També imposa l’obligació d’oferir lloguer social, en l’article 5.1, abans d’adquirir un habitatge resultant d’assoliments d’acords de compensació o dacions en pagament de préstecs o crèdits hipotecaris sobre habitatge habitual, o abans de la signatura de compravenda d’un habitatge que tingui com a causa de la venda la impossibilitat per part del prestatari del retorn del préstec hipotecari. Aquesta obligació recau en la seva entitat, sempre que el procediment, l’adquisició o compravenda afecti persones o unitats familiars que no tinguin alternativa d’habitatge propi i es trobin dins els paràmetres de risc d’exclusió residencial (art. 5.10).

Perquè l'oferta pugui ser considerada de lloguer social ha de complir tres requisits:

a) Ha de fixar rendes que garanteixin que l’esforç pel pagament del lloguer no superi el 10% dels ingressos ponderats de la unitat familiar, si estan per sota del 0,89 de l’indicador de renda de suficiència (IRSC); o el 12% dels ingressos ponderats de la unitat familiar, si estan per sota del 0,95 de l’IRSC; o el 18% dels ingressos ponderats de la unitat familiar, si són iguals o superiors al 0,95 de l'IRSC.

b) Ha d’oferir preferentment l’habitatge afectat pel procediment o, alternativament, un habitatge situat dins el mateix terme municipal, llevat que es disposi d’un informe dels Serveis Socials municipals que acrediti que el trasllat a un altre terme municipal no ha d’afectar negativament la situació de risc d’exclusió residencial de la unitat familiar.

c) Ha de ser per a un període de com a mínim set anys.

**Novè.-** Que el deure de comprovar que l’afectat no disposa d’alternativa habitacional i es troba dins els paràmetres de risc d’exclusió residencial recau sobre el demandant, i ha incomplert amb aquest imperatiu legal.

**Desè.-** Que, d’acord amb la Disposició transitòria Segona de l’esmentada llei, el demandant/executant de procediments d’execució hipotecària que estiguin en tràmit de substanciació o d’execució en el moment d’entrada en vigor d’aquesta llei i que tinguin per objecte habitatge propietat de persones jurídiques a què fan referència les lletres a) i b) de l’article 5.2, té l’obligació d’oferir un lloguer social en els termes establerts en l’article 5.7 de la Llei 24/2015, abans d’adquirir la possessió de l’habitatge.

**Onzè.-** Que la seva entitat és una persona jurídica obligada a oferir lloguer social per ser un gran tenidor d’habitatge, d’acord amb la definició de gran tenidor d’habitatge de l’article 5.9 de la Llei 24/2015, o una persona jurídica que ha adquirit després del 30 d’abril de 2008 habitatges que siguin, en primera o ulteriors transmissions, provinents d’execucions hipotecàries, d’acords de compensació de deutes o de dació en pagament o compravenda que tingui com a causa la impossibilitat de retornar el préstec hipotecari.

**Dotzè.-** Que segons la modificació introduïda per la Llei 1/2022, del 03 de Març de 2022, en el seu article 14, que afegeix una Disposició transitòria a la Llei 24/2015, de 29 de juliol, l’oferta de lloguer social s’haurà de realitzar en el termini d’un mes a comptar des del moment en què hagin rebut la documentació acreditativa de la situació de risc d’exclusió residencial. Que aquest mateix precepte estableix que per a acreditar la situació de risc d’exclusió residencial els afectats hauran de presentar la documentació acreditativa de la identitat, els ingressos, la manca d’alternativa d’habitatge propi i la situació d’empadronament efectiu a l’habitatge.

**Tretzè.-** Que no formular la proposta obligatòria de lloguer social, en els supòsits de l’article 5 de la Llei 24/2015, o incomplir en la formulació de la proposta els requisits establerts en la definició de l’article 5.7, està tipificat com a infracció greu en matèria de protecció dels consumidors i usuaris d’habitatge en el mercat immobiliari per la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l’habitatge, la qual serà sancionada amb multes de fins a 90.000 euros.

**Catorzè.-** Que han sol·licitat al jutjat la immediata suspensió del procediment en curs fins que la seva entitat doni compliment a l’imperatiu de fer proposta de lloguer social en els termes establerts per la llei de referència, donat que la seva entitat l’ha incomplert.

**Quinzè.-** Així mateix, es recorda que en cas de no procedir a realitzar la dació en pagament, actualment existeix el mecanisme de la Segona Oportunitat, previst en la Llei 25/2015, de 28 de juliol, de mecanisme de segona oportunitat, reducció de la càrrega financera i altres mesures d'ordre social, que permet l'exoneració total del passiu insatisfet. Per això, la no acceptació de la dació en pagament només pot retardar el compliment de la mateixa a través d'altres llits, amb les conseqüents despeses i costes legals que es deriven.

Per la qual cosa, **SOL·LICITEN**:

**Primer:** Es concedeixi la dació en paga del deute en virtut del que es disposa en el Reial decret llei 6/2012, de 9 de març, de mesures urgents de protecció de deutors hipotecaris sense recursos, que estableix que l'entitat està obligada a acceptar el lliurament del ben hipotecat per part dels deutors, quedant definitivament cancel·lada el deute.

**Segon:** Es procedeixi a formalitzar contracte de lloguer social obligatori conforme el que s'estableix en la Llei 24/2015, de 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica.

**Tercer:** Que, per tal d’obtenir un acord que resulti satisfactori per a totes dues parts, quedem oberts a escoltar qualsevol oferta de negociació per part de la seva entitat.

**Quart:** Que en el termini de 3 dies hàbils des de la realització de l’oferta de lloguer social, la comuniqui a l’Ajuntament i a l’Agència de l’Habitatge de Catalunya.

Atentament,

firmes

Nom afectada 1 i Nom afectat 2

Telèfon de contacte

Localitat, a XX de XX de 20XX