

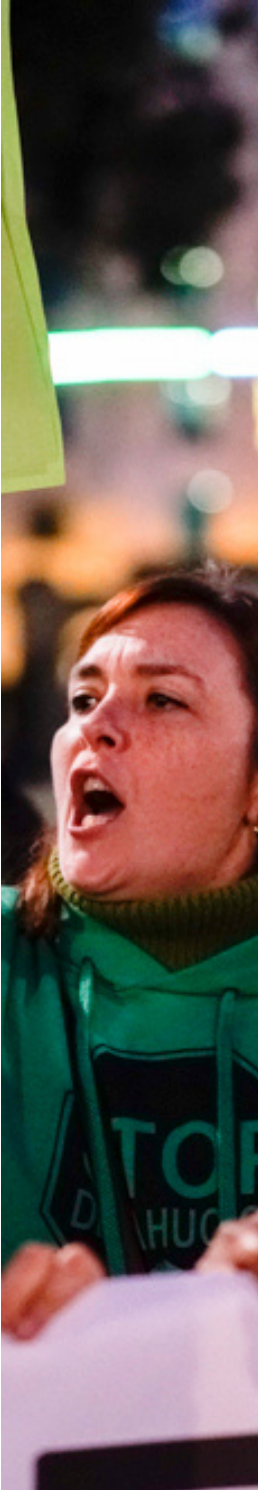
La demanda ordinaria en caso de incumplimiento de la Ley 24/2015

Guía para personas afectadas



Grup Promotor
Llei 24/2015 i Llei 1/2022

¿Qué es? ¿Quién puede interponerla?



¿Qué es?

Se trata de una demanda 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).

¿Qué podemos conseguir?

Por un lado, en caso de que tengamos un procedimiento de desahucio en curso, podremos pedir su suspensión hasta que se resuelva la demanda declarativa que hemos interpuesto. Es decir, podemos conseguir la suspensión del procedimiento de desahucio.

Por otra parte, podemos conseguir que un juez reconozca nuestro derecho al alquiler social y condene a nuestro propietario a ofrecernos el alquiler social cumpliendo con la Ley 24/2015.

¿Cómo lo solicitamos?

Para iniciar este procedimiento necesitaremos dos cosas:

1. Abogado de oficio
2. Justicia gratuita

Ambas cosas se pueden tramitar en el Servicio de Orientación Jurídica correspondiente. Encuentra el tuyo escaneando el QR:



Pasos a seguir:

- 1 Pedir cita al SOJ y solicitar abogado de oficio y reconocimiento de justicia gratuita para interponer una demanda ordinaria declarativa del derecho al ofrecimiento del alquiler social con condena de obligación a realizar el alquiler social.
- 2 Con el fin de explicar bien nuestro caso en el SOJ y asegurarnos de que nos designen un abogado de oficio, podemos aportar el documento mini guía de apoyo a los abogados para la demanda ordinaria declarativa del derecho al alquiler social.
- 3 Para que nos reconozcan el derecho a justicia gratuita, deberemos aportar documentación acreditativa de nuestra situación económica.

Documentación que habrá que aportar

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.

Documentación que habrá que 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

Documentación que habrá que 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.
-

Dudas

- ¿Qué me puede ocurrir si pierdo? ¿Me pueden penalizar?

No. Cabe recordar que las personas beneficiarias del derecho a justicia gratuita no deben abonar las costas judiciales en caso de perder un procedimiento, a menos que en los siguientes tres años desde entonces su situación económica mejore hasta superar los límites para la justicia gratuita.

- ¿Es 100% seguro que ganaré el juicio o que me suspenderán el procedimiento?

No. Los resultados de los procedimientos judiciales nunca son 100% seguros. Además, se trata de un procedimiento muy reciente y sobre el que no existen muchas resoluciones judiciales. ¡La única manera de saber si funciona es poniéndolo en práctica!

- Si no tengo papeles, ¿puedo pedir un abogado de oficio?

Sí. Los únicos requisitos para solicitar abogado de oficio y justicia gratuita son residir en el Estado Español y tener unos ingresos inferiores a los límites máximos establecidos.

Dudas

- ¿Cuánto tardan en asignarme un abogado de oficio?

La asignación de los abogados de oficio no es inmediata, y suelen tener una espera de entre una semana y un mes.

- ¿El abogado que me asignen, se puede negar a interponer la demanda?

Los abogados tienen libertad para actuar según su criterio profesional. Una vez que les explicamos el caso, deciden cuál es la estrategia más adecuada para conseguir nuestros objetivos, que podría ser diferente a la que aquí proponemos. En caso de que consideren que no tiene sentido interponer esta demanda, podrán comunicarlo a la Comisión de Asistencia Jurídica Gratuita, mediante informe de insostenibilidad en un plazo de 15 días desde la designación. Sólo en aquellos casos en que la CAJG dicte resolución considerando sostenible la pretensión se procederá a designar un segundo letrado, quien estará obligado a la defensa del caso tal y compruebe el art. 34 de la LAJG. La designación del abogado inicial quedará sin efecto con la presentación y admisión a trámite del informe de insostenibilidad.

El procedimiento que explicamos en esta guía es un procedimiento muy reciente, del que es posible que muchos abogados no tengan conocimiento e incluso se muestren reacios. Para evitar estas situaciones, hemos creado una guía para explicarles el procedimiento que se acompaña de documentación de soporte que podremos poner a su disposición.



Grup Promotor
Llei 24/2015 i Llei 1/2022



ALIANÇA CONTRA
LA POBRESA ENERGÈTICA

Noviembre 2022