Solicitud de alquiler social en caso de impago del alquiler antes de la interposición de demanda judicial

Nombre de la Propiedad, 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 DNI/NIE 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 DNI/NIE XXXXXXX, comparecen ante este servicio y, de la mejor manera,

**DECLARAN:**

**Primero.-** Que por motivos de contexto económico ajenos a su voluntad se han visto imposibilitadas para hacer frente a los pagos de las cuotas mensuales del alquiler, sin que la situación se haya podido solventar con ayudas al alquiler o mediante ustedes.

**Segundo.-** 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.

**Cuarto.-** Que después del 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.

**Quinto.-** Que la Ley 24/2015, de 29 de julio, en su artículo 5.2, obliga al demandante/ejecutante a ofrecer una propuesta de alquiler social **antes de interponer cualquier demanda judicial de desahucio por impago de alquiler**. 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 figura, 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)  Tiene que 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 debe afectar negativamente a la situación de riesgo de exclusión residencial de la unidad familiar.

c)  Debe ser, como mínimo, por el período de duración legalmente establecido en la normativa vigente y, como mínimo cinco años, en caso de personas físicas; y siete años, para personas jurídicas.

**Sexto.-** 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.

**Séptimo.-** Que su figura está 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 jurídica 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.

**Octavo.-** 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.

**Noveno.-** Que según la letra i) del apartado segundo del artículo 124 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del Derecho a la vivienda, no formular la propuesta obligatoria de alquiler social en los supuestos en que lo requiere 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, supone una 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, que, en virtud del artículo 118 de la misma, será sancionada con multas de hasta 90.000 €.

**Décimo.-** Que esta parte cumple con los requisitos que acreditan la situación de vulnerabilidad y de exclusión residencial según la Ley 24/2015, de 29 de julio, y los adjunta a la presente para que la Propiedad formalice su oferta de alquiler social en el plazo legalmente establecido.

Por lo que, **SOLICITAN:**

- Que cumpla con la obligación de hacer oferta de alquiler social, en los términos establecidos por la Ley 24/2015, de 29 de julio, de medidas urgentes para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda y pobreza energética.

- 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, XX de XXXXXX de 20XX