



Nom:

DNI:

Identificació prova: **Supòsit pràctic 12b – Responsable Assessoria Jurídica**

INSTRUCCIONS:

- No desgrapeu ni arranqueu cap full.
- Cal respondre amb bolígraf blau o negre. Si s'utilitza corrector ha de ser de cinta; no es pot utilitzar corrector líquid.
- Només es valorarà el que s'hagi respost dins de l'espai reservat a cada pregunta.
- Si en els fulls destinats a respondre es posa el nom de la persona candidata o es fa alguna menció a persones de l'Agència o situacions que permetin identificar-la, la prova pot ser invalidada.

CRITERIS DE CORRECCIÓ:

- Totes les preguntes es valoren igual, com a màxim 6 punts.
- La puntuació s'assigna d'acord amb els següents criteris:

| Criteri | Valoració |
|--|----------------|
| La resposta és correcte en contingut i forma i, si escau, aporta referències normatives. | Fins a 6 punts |
| El contingut és parcialment correcte, sense cap errada greu. | Fins a 4 punts |
| El contingut és parcialment correcte però hi ha errades greus. | Fins a 2 punts |
| El contingut no és correcte. | 0 punts |





Com a Responsable de l'Assessoria Jurídica, l'Agència de l'Habitatge de Catalunya (en endavant, l'Agència) us encomana les següents tasques:

A) Inicieu un procediment judicial per manca de pagament contra una persona arrendatària d'un habitatge del parc públic gestionat per l'Agència.

L'Agència ha interposat un procediment judicial per manca de pagament contra la senyora Luisa Martínez, arrendatària d'un habitatge amb protecció oficial, i en el marc d'una execució de títol judicial, l'Agència rep un ofici d'un jutjat de 1a instància que diu: "En virtut del que s'ha acordat en el procediment de referència seguit en aquest òrgan judicial, us adrecem aquest ofici per comunicar-vos-ho, fent constar que la part demandant és una gran tenidora d'habitatges, i a efectes que dugueu a terme directament proposades de mesures d'atenció immediata a adoptar i les possibles ajudes econòmiques i subvencions de les quals pot ser beneficiària la part demandada, i les causes que, en el seu cas, han impedit l'aplicació amb anterioritat, i que ho notifiqueu a aquest òrgan judicial al més aviat possible, i en tot cas, en el termini màxim de deu dies des de la recepció d'aquest ofici, d'acord amb el què estableix l'art. 441.5 LEC".

La persona sobre la que s'ha de realitzar la proposta de mesures d'atenció immediata podria ser objecte de llançament.

Consultades les bases de dades de l'Agència sabem que:

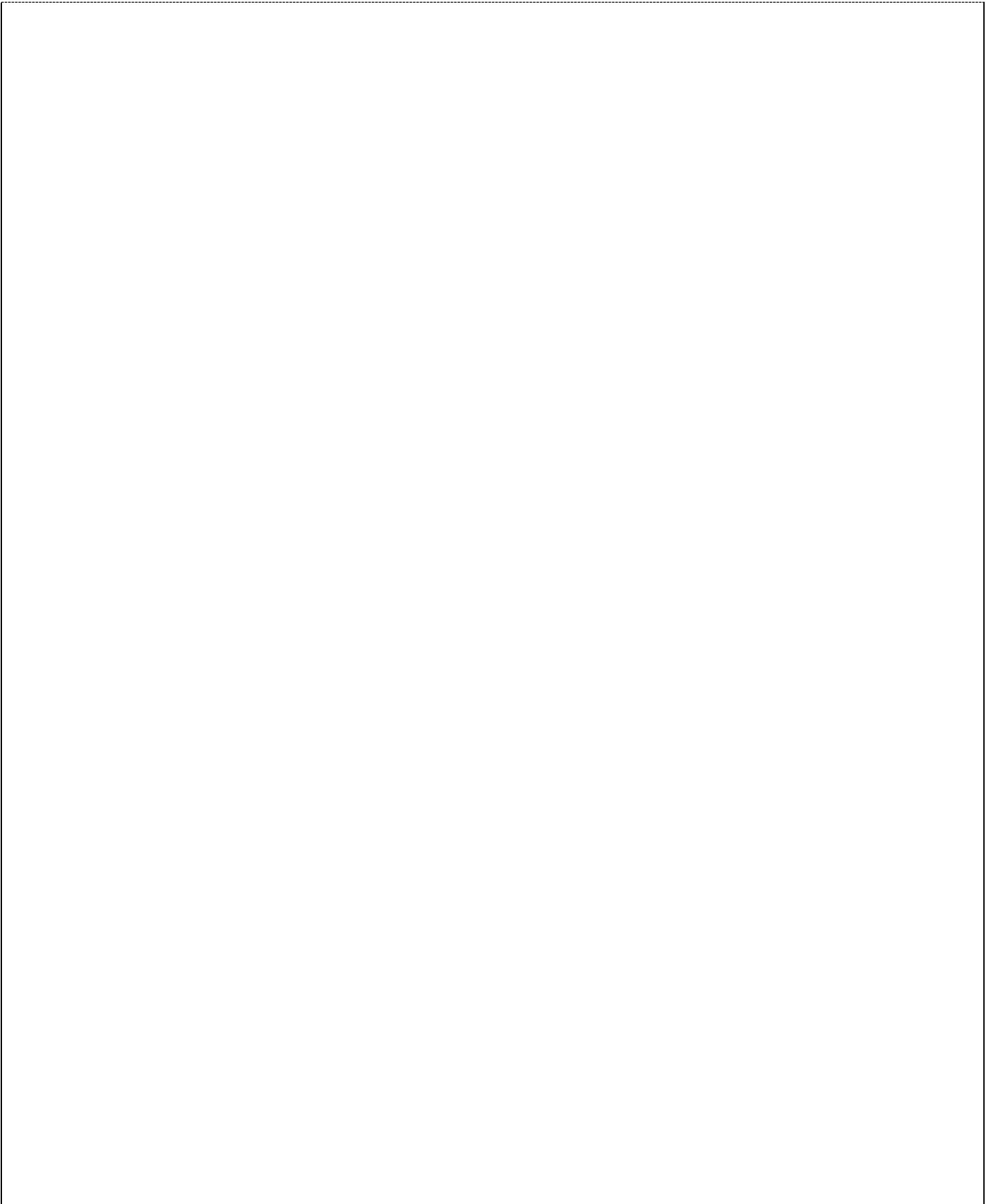
La Sra. Luisa Martínez va ser arrendatària en virtut d'un contracte d'arrendament de l'habitatge objecte del procediment, que es va signar en data 2/4/2020. La renda es va fixar en 150 euros al mes, però ateses les seves circumstàncies econòmiques, va ser beneficiària de l'ajut implícit, amb la qual cosa el rebut de la renda era de 90 euros al mes. Se li ha reclamat el deute en tres ocasions, l'última via burofax, i se li ha ofert regularitzar-lo i pactar un fraccionament. Passivitat de l'arrendatària que no atén a cap requeriment ni trucada de l'Agència.

Pregunta 1.- Per què el Jutjat pot demanar que l'Agència respongui a aquest ofici en el termini de 10 dies i amb quina finalitat?



Pregunta 2.- Es pot citar l'Agència per ser interrogada en un judici?

Pregunta 3.- En quins tipus de procediments i en quins moments es preveu que es pugui demanar aquest tipus d'informació/actuació a l'Agència?





Pregunta 4.- Quins efectes té que l'habitatge sigui el domicili habitual de la part demandada?

Pregunta 5.- Té els mateixos efectes si la part demandada no està en situació de vulnerabilitat econòmica?
Per què?



Pregunta 6.- En un procediment de desnonament per manca de pagament, a) l'arrendatari pot enervar l'acció? b) de quina manera el demandant pot impossibilitar que la demandada enervi l'acció?

Pregunta 7.- Què és l'ajut implícit i on està regulat?



Pregunta 8.- L'Agència té coneixement de que han ocupat il·legalment un habitatge i per tant s'ha d'interposar una demanda civil per recuperar la possessió. Es pot presentar simultàniament una denúncia penal per a seguir un procediment penal?

Pregunta 9.- En un procediment judicial en la fase d'execució t'assabentes que el demandat ha marxat de l'habitatge i ara hi ha un ocupant. Que faríeu per poder recuperar la possessió?



B) Feu els tràmits necessaris per lliurar un cert nombre d'habitatges que s'han adquirit en exercici del dret de tanteig i retracte amb l'objectiu d'adjudicar-los en règim de lloguer en favor de les persones demandants d'un habitatge públic.

Pregunta 10.- Definiu què són els drets de tanteig i retracte i on estan regulats.

Pregunta 11.- Quins mecanismes té l'Agència per adjudicar un habitatge amb protecció oficial?



Pregunta 12.- Quina documentació és necessària per tal de formalitzar un contracte d'arrendament amb un arrendatari i lliurar-li la possessió de l'habitatge? Quin import s'ha de satisfer en concepte de fiança?

Pregunta 13.- Quina durada ha de tenir un contracte d'arrendament? (Raona la resposta)

Pregunta 14.- Quina durada ha de tenir un contracte d'un local comercial? (Raona la resposta)



Pregunta 15.- Quina norma regula les causes de resolució del contracte d'arrendament? Relaciona com a mínim 3 d'aquestes causes.

Pregunta 16.- La persona arrendatària, pot resoldre el contracte? En cas afirmatiu, enumera les causes.

Pregunta 17.- Es pot desistir d'un contracte d'arrendament? (Raona la resposta)



Pregunta 18.- En un procediment de desnonament per manca de pagament, a) La persona arrendatària pot enervar l'acció ? b) De quina manera la part demandant pot impossibilitar que la demandada enervi l'acció?

Pregunta 19.- A banda d'un contracte d'arrendament d'un habitatge, hi ha altres vies per les quals l'Administració /l'Agència pot cedir l'ús d'un habitatge? Quin és el seu règim jurídic?



Pregunta 20.- Quins són els aspectes que cal valorar per visar un contracte d'un Habitatge amb Protecció Oficial (HPO) en primera adjudicació?