

**Juzgado** **Primera** **Instancia** **número** **de** **Localidad**

Juicio núm. Número del Procedimiento

**AL JUZGADO**

Nombre afectado / a, con DNI xxxxxxx, en nombre propio y derecho, con domicilio a efectos de notificación a calle número piso, CP XXXXX, localidad, ante el Juzgado comparezco y como mejor proceda en Derecho, **DIGO:**

Que, en fecha 29 de julio de 2015, el Parlamento de la Generalidad de Cataluña aprobó la Ley 24/2015, de medidas urgentes para Afrontar el E emergencia en el Ámbito de la Vivienda y la Pobreza Energética, publicada en el Diario Oficial de la Generalidad de e Cataluña el día 05 de agosto 2015. Y actualmente está en vigor después del desistimiento parcial del recurso de inconstitucionalidad núm. 2501-2016 acordado en el Consejo de Ministros del 2 de noviembre de 2018 y su publicación en el BOE.

Que mediante el presente escrito **interesamos la suspensión inmediata de las presentes actuaciones,** en base a las siguientes

**HECHOS**

**Primero - Situación emergencia** **habitacional.**

Desde el año XXXX nuestra residencia habitual, en régimen de alquiler / propiedad con hipoteca, se encuentra el piso XX de la calle XXXXXXXX, núm. XXX, de localidad.

Los ingresos familiares se han visto gravemente afectados debido a la prolongada crisis económica que vive el país, lo que ha imposibilitado hacer frente a los pagos de las cuotas hipotecarias / renta de alquiler.

En fecha xxxxxx, me fue notificada demanda de procedimiento de ejecución hipotecaria / impago de alquiler núm.XXXXX instada por la actora (nombre demandante). Como consecuencia del de este procedimiento me fue notificada diligencia de lanzamiento señalado el día XXX / mes XXX.

**Segundo** **-** **Situación** **de la unidad familiar**

La unidad familiar que habita la vivienda está formada por:

(explicar quien integra la unidad familiar, indicar circunstancias de salud y adjuntar documentos)

La familia cuenta con los siguientes ingresos mensuales para su mantenimiento:

(explicar situación laboral e ingresos de la unidad familiar)

Debido a la situación de vulnerabilidad acuden a Servicios Sociales, quien me estás haciendo el informe que acredita la situación de riesgo de exclusión residencial de acuerdo al artículo 10 de la citada ley. (documento adjunto)



**Tercero** **-** **Dificultad de acceso a** **la vivienda.**

Con una tendencia creciente de los precios de los inmuebles, y las condiciones del mercado inmobiliario impiden el acceso a la vivienda de las personas en situación de vulnerabilidad. Por un lado, el precio del alquiler en Cataluña ha aumentado un 9,93% de media, de acuerdo a los datos del Secretario de Vivienda de la Generalitat (a partir de las fianzas de alquiler depositadas en el INCASOL). Por otro, las entidades financieras, después de haber obtenido ingentes beneficios como consecuencia de la estafa inmobiliaria, han reducido la concesión de créditos a la vez que el precio de compra ha incrementado en Cataluña el último ejercicio del 2017 un 9, 6% respecto al 2016 (según datos del Instituto Nacional de Estadística).

Sin embargo, Cataluña arrastra una histórica falta de políticas de vivienda, lo que se traduce con un escaso parque público de vivienda, que no llega al 1,3% del parque de acuerdo el Plan Territorial Sectorial de Vivienda de la Generalitat, muy lejos de la media de los países del entorno europeo. A la vez que es manifiestamente insuficiente para hacer frente a la emergencia habitacional que vive Cataluña, la Comunidad Autónoma que lidera el ranking de la vergüenza con 4. 170 desahucios, que representan el 24,35% del total estatal el segundo trimestre de 2018, de acuerdo datos del Consejo General del Poder Judicial.

Y como anteriormente he manifestado, los ingresos familiares son insuficientes para acceder a una vivienda en los actuales términos de mercado, por lo que no dispone de alternativa habitacional.

**FUNDAMENTOS DE DERECHO**

**Primero-** La Ley 24/2015, del 29 de julio, de medidas urgentes para afrontar la Emergencia en el ámbito de la Vivienda y la Pobreza Energética (en adelante LMUHPE), fruto de la movilización de la ciudadanía, contempla, entre otras, medidas para evitar desahucios y do na r respuesta a la grave y cronificada situación de emergencia social que vive Cataluña, especialmente grave en el ámbito de la vivienda.

Después del desistimiento parcial del recurso de inconstitucionalidad núm. 2501-2016, acordado en el Consejo de Ministros de fecha 2 de noviembre 2018 y su publicación en el BOE, la citada ley es actualmente vigente y de obligada aplicación.

**Segundo-** De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 5 de la ley de referencia, el demandante en un procedimiento de ejecución hipotecaria o desahucio por impago de alquiler debe ofrecer un alquiler social a los demandados antes de interponer la demanda, o firmar dación en pago de crédito, siempre que concurran dos circunstancias. Primera: que las personas o unidades familiares afectadas por el procedimiento no tengan alternativa de vivienda propia y se encuentren dentro de los parámetros de riesgo de exclusión residencial, de acuerdo al artículo 10 de la LMUHPE. Circunstancia que deberá ser comprobada por el mismo demandante. Segunda: que el demandante reúna la condición de gran tenedor de vivienda (definida en el artículo 5.9 de la LMUHPE) o sea una persona jurídica que haya adquirido, después del 30 de abril de 2008, viviendas provenientes ejecuciones hipotecarias o acuerdos de compensación de deudas, de daciones en pago o de compraventas que tengan por causa la imposibilidad de devolver el préstamo hipotecario, en los casos de dación en pago.



**Tercero -** Sin embargo, según lo establecido en la Disposición Transitoria Según de la citada norma, el demandante o ejecutando en un procedimiento de ejecución hipotecaria o de desahucio por impago de alquiler er que estén en trámite de sustanciación o ejecución en el momento de entrar en vigor esta ley tienen la obligación de ofrecer alquiler social antes de adquirir la vivienda. Obligación imperativa siempre que cumplan la doble condición fijada por el artículo 5 de la LMUHPE: que el demandante sea un gran tenedor de vivienda o una persona jurídica que ha adquirido viviendas después del 30 de abril del 2008 provenientes ejecuciones hipotecarias o acuerdos de compensación de deudas, de daciones en pago o de compraventas que tengan por causa la imposibilidad de devolver el préstamo hipotecario, y que las personas o unidades familiares afectadas por el procedimiento no tengan alternativa de vivienda propia y se encuentren dentro de los parámetros de riesgo de exclusión residencial. Circunstancias que deberá ser siempre comprobada por el mismo demandante.

**Cuarto.-** La parte actora en e l procedimiento mencionado es una persona jurídica que tiene la condición de gran tenedor de viviendas o ha adquirido viviendas después del 30 de abril de 2008. El artículo 5.9 de la LMUHPE define como grandes tenedores las entidades financieras, sus filiales inmobiliarias, los fondos de inversión y las entidades de gestión de activos, incluidos los procedentes de reestructuración bancaria, conforme la legislación mercantil vigente, y las personas jurídicas que, por sí solas o través de un grupo de empresas, sean titulares de más de 1250 m² de superficie habitable.

Siendo la demandante persona jurídica se presume que no concurren razones de urgencia y necesidad para tomar posesión del inmueble, y por el contrario, si se acreditan motivos de urgencia social en la parte demandada que aconsejan la suspensión del lanzamiento hasta que obtenga una alternativa habitacional adecuada a las circunstancias de la unidad familiar, ponderando los derechos en juicio para no causar males mayores e irreparables.

**Quinto.-** La parte demandante ha incumplido el imperativo legal de comprobar previamente si los afectados se encuentran en situación de riesgo de exclusión residencial así como realizar oferta de alquiler social en los términos que establece el precepto 5 de la LMUHPE.

**Sexto.-** El artículo 47 de la Constitución (CE) reconoce expresamente el derecho a la vivienda digna y adecuada y lo vincula a la obligación de los poderes públicos de impedir la especulación. A la vez, impone los deber de garantizar que el derecho de propiedad no se ejerza de manera antisocial en el artículo 33, y subordina la riqueza al interés general en su artículo 128.

Si bien el artículo 47 CE se ubica en el Capítulo III del Título I, "De los principios Rectores de la Política Social Económica", en la línea de la reciente jurisprudencia impide reconocer elementos fundamentales, ya que el de derecho a vivienda digna y adecuada está en la norma de mayor rango en nuestro ordenamiento jurídico y definido en el Título I: "De Derechos y deberes fundamentales ".

El artículo 148.1.3 de la Constitución otorga a las comunidades autónomas la potestad de asumir competencias en materia de vivienda, que en el caso de Cataluña ha sido asumida la competencia en el artículo 137 del Estatuto de Autonomía.

Y de acuerdo al artículo 5 del Estatuto de Autonomía todas las personas tienen derecho a vivir libres de situaciones de explotación y maltrato, como de facto conlleva la falta de vivienda digna.



**Séptimo-** Los tratados internacionales en materia de Derechos Humanos ratificados por España forman parte del ordenamiento interno, tal como establece el artículo 96.1 CE, y son, junto con la Declaración Universal de Derechos Humanos, un criterio de decisivo para la interpretación de los derechos fundamentales y garantías reconocidas en la Constitución (artículo 10.2 CE). Según establece el artículo 31 de la Ley 25/20 14, de 27 de noviembre, de Tratados yotros acuerdos Internacional, en caso de conflicto o duda interpretativa con una norma de derecho interno, prevalece el Tratado internacional.

El Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (PIDESC), firmado por España el año 20 08 y en vigor desde el año 2013, reconoce el derecho a la vivienda digna en el artículo 11; y en virtud del Protocolo Facultativo, los países adheridos se someten a la decisión que adopte el Comité DESC en supuestos de violaciones de los derechos reconocidos en el PIDESC.

Por su parte, la Observación General núm. 7 del Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales incorpora como contenido del derecho a la vivienda la protección contra los desahucios forzosos, introduciendo condicionantes y límites; y la obligación de los poderes públicos de garantizar un realojo adecuado de las personas en situación de vulnerabilidad.

**Octavo-** El Dictamen del Comité DESC de la ONU, de fecha 20 de junio de 20 1 7, Comunicación 5/2015, declara la vulneración del derecho a la vivienda, y condena en España, por no impedir un desahucio sin alternativa habitacional, dictamen vinculante que obliga a la suspensión o del lanzamiento.

La cuestión esencial que plantea la comunicación se si el desalojo sin alternativa habitacional supone una violación del derecho a una vivienda adecuada.

El Dictamen del Comité DESC resuelve este asunto en el siguiente *sentido: "El* *derecho* *humano a una vivienda adecuada es un derecho fundamental que constituye la base para el disfrute de todos los derechos* *económicos, sociales y culturales (Observación* *núm.* *4) y* *está* *vinculación en super integridad a Otros derechos humanos, incluyendo los del Pacto Internacional de Derechos Civiles y* *Políticos.* *El derecho a la vivienda se Debe* *garantizando* *a todos, Sean cuales fuero sobre* *ingresos* *o super acceso a recursos* *económicos y los Estados partes Deben volver Todas las Medidas que Sean necesarias para lograr la plena realización este derecho, hasta el máximo de sobre recursos disponibles.*

*Todas las personas Deben gozar de Cierta grado de seguridad de tenencia que las garantice una protección legal contra el desahucio, el hostigamiento u Otras amenazas.* *Esta garantía se aplica també a las personas que viven en viviendas alquiladas, ya Sean públicas o privadas.*

*Los desalojos forzados son "prima facie" incompatibles con los Requisitos del Pacto, y Sólo podrán justificarse en las circunstancias más excepcionales y de Conformidad con los principios pertinentes al derecho internacional (...)*

*No puede haber un derecho sino un recurso efectivo y, por tan, los Estados partes Deben garantizando que las personas cuyo derecho a la vivienda adecuada pudiera ser afectación dispongan de un recurso judicial efectiva y apropiada (...)*

*Los Estado* *s Parte* *no Sólo Tiene la obligación de respetar los derechos del Pacto, por lo cual Deben abstenerse de infringirlos, sino que també Tiene la obligación de protegerlos.* *Si un Estado Parte no toma las Medidas contra salpicaduras de protección de un derecho del Pacto, comprometió sume responsabilidad inclusiva si la acción que dio origen a la afectación del derecho FUE impulsada por un individuo o una Entidad privada (...).* "



En definitiva, de acuerdo el reciente Dictamen no se debería ejecutar un desahucio si los afectadass se quedan sintecho, y menos aun cuando la Ley 24/2015, de 29 de julio, impone la obligación a las personas jurídicas del artículo 5, como es el presente caso, de hacer oferta de alquiler social al demandado como medida para garantizar el Derecho a la vivienda de personas en situación de vulnerabilidad, en congruencia con la normativa internacional y la carta magna.

**Noveno.-** En el mismo sentido, se ha pronunciado el Tribunal Supremo en sentencia de fecha 23 de noviembre de 2017 sobre entrada a domicilio y el "juicio de proporcionalidad", recogiendo la doctrina constitucional y del Tribunal Europeo de Derechos Humanos, en congruencia con los Tratados internacionales en materia de Derechos Humanos:

*"PROCEDE, así mismo, Poner de relieve que, conforme a la consolidada doctrina del Tribunal Constitucional, expuesta en las sentencias 50/1995, de 23 de febrero, 69/1999, de 26 de abril y 188/2013, de 4 de noviembre, la resolución judicial por la que se autoriza la entrada en un domicilio debería estar debidamente motivada y, consecuentemente, DEBERAN cumplir la* *funciones* *de garantía de la inviolabilidad del domicilio que le corresponde,* *de modo que puedo comprobarse que se ha Autorizado la entrada tras efectuar una* *ponderación* *de los distintos Derechos y intereses que puedo verse Afectados y* *adoptando* *las cautelas precisa para que la* *limitación* *del derecho fundamental que la MISMA implica se efectúe* *del modo menos restrictivo posible.*

*Así mismo, refiere el Tribual* *Constitucional* *en las citadas sentencias que "el* *órgano* *jurisdiccional Debe velar por la proporcionalidad* *de la medida interesada, de modo tal que la entrada en el domicilio sea absolutamente indispensable para la* *ejecución* *del actor administrativo. Pues* *será* *en este* *Juicio* *de proporcionalidad - al que expresamente remitente* n*uestras sentencias 50/1995 y* *69/1999, como canon de enjuiciamiento de la licitud de la* *autorización* *judicial de entrada en el domicilio* *- en el de haberse respetada, no se* *producirá* *la vulneración del derecho fundamental. "*

Por lo expuesto,

**AL JUZGADO SOLICITO** tenga por presentado este escrito y por hechas las manifestaciones contenidas se, la admita y:

1.- Proceda al preceptivo juicio de proporcionalidad sobre las circunstancias que concurren en este caso.

2.- A acuerde la suspensión inmediata del procedimiento en curso hasta que la actora haga la imperativa oferta de alquiler social en los términos que establece la Ley 24/2015, del 29 de julio y las personas que habitan el inmueble tengan garantizada alternativa habitacional.

**OTROS DIGO:** Que en el supuesto de que SSª considere que este escrito se presentará mediante abogado y procurador, me sea notificada resolución, y se suspenda el procedimiento a efectos de solicitud de Justicia Gratuita o presentación por letrado de oficio que me represente.

Localidad y fecha