Recurso para la suspensión de lanzamiento por falta de oferta de alquiler social en caso de ejecución hipotecaria

# Juzgado de Primera Instancia núm. de

Juicio N.º

**AL JUZGADO**

, con DNI , en nombre propio y derecho, con domicilio a efectos de notificación en la calle , CP

, , ante el Juzgado comparezco y como mejor proceda en Derecho, **DIGO:**

Que, en fecha 29 de julio de 2015, el Parlamento de Cataluña aprobó la Ley 24/2015, de medidas urgentes para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda y la pobreza energética, publicada en el Diario Oficial de la Generalidad de Cataluña el día 5 de agosto de 2015. Y actualmente se encuentra 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 en fecha 8 de marzo de 2022, el Parlamento de Cataluña aprobó la Ley 1/2022, del 3 de marzo de 2022, de ampliación de las medidas urgentes para hacer frente a la emergencia habitacional que modifica la Ley 24/2015, de 29 de julio.

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

# HECHOS

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

Desde el año nuestra residencia habitual se encuentra en el piso de la calle

de .

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.

En fecha , me fue notificada demanda de procedimiento de

núm. , instada por la actora

. Como consecuencia de este procedimiento me fue notificada diligencia de lanzamiento señalado el día de .

# Segundo. - Situación de la unidad familiar

La unidad familiar que habita la vivienda está formada por:

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

Debido a la situación de vulnerabilidad acuden a Servicios Sociales, quien ha emitido Informe que acredita la situación de riesgo de exclusión residencial de acuerdo con el artículo 10 de la Ley 24/2015. (Documento adjunto)

# Tercero. - Dificultad de acceso a la vivienda.

Con una tendencia creciente de los precios de los inmuebles, las condiciones del mercado inmobiliario impiden el acceso a la vivienda de las personas en situación de vulnerabilidad. En este sentido, el precio del alquiler en Cataluña ha aumentado un 4,4% de media en 2019, de acuerdo con los datos de la Secretaría de Vivienda de la Generalitat (a partir de las fianzas de alquiler depositadas en el Incasòl).

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 2% del parque de acuerdo con 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, el territorio lidera una vez más el ranking de la vergüenza de los desahucios, representando el 23,3% del total estatal el segundo semestre de 2019, de acuerdo a los datos del Consejo General del Poder Judicial.

Y como anteriormente se ha 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, fruto de la movilización de la ciudadanía, contempla, entre otros, medidas para evitar desahucios y dar respuesta a la grave y cronificada situación de emergencia social que vive Cataluña, especialmente grave en el ámbito de la vivienda.

Tras el 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.

Que en fecha 8 de marzo de 2022, el Parlamento de Cataluña aprobó la Ley 1/2022, del 3 de marzo de 2022, de ampliación de las medidas urgentes para hacer frente a la emergencia habitacional que modifica la Ley 24/2015, de 29 de julio.

**Segundo. -** De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 5 de la ley de referencia, el demandante en un procedimiento de ejecución hipotecaria 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 Ley 24/2015, 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 Ley) 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 Segunda de la citada norma, el demandante o ejecutando en un procedimiento de ejecución hipotecaria que esté 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 Ley 24/2015 : 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 de 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 e riesgo de exclusión residencial, circunstancia que deberá ser siempre comprobada por el mismo demandante.

**Cuarto. -** La parte actora en el procedimiento mencionado es una persona jurídica que tiene la condición de gran tenedor de viviendas. El artículo 5.9 de la Ley 24/2015 define como personas jurídicas 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, de acuerdo la legislación mercantil vigente, las personas jurídicas

que, por sí solas o a través de un grupo de empresas, sean titulares de más de 10 viviendas y los fondos de capital riesgo y de titulización de activos.

Siendo la demandante persona jurídica se presume que no concurren razones de urgencia y necesidad para tomar posesión del inmueble, y por el contrario, sí 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 Ley 24/2015.

**Sexto.-** Que la disposición adicional de la Ley 24/2015, introducida por la Ley 1/2022, del 3 de marzo de 2022 establece que en los procedimientos iniciados en los que no se haya acreditado la formulación de la oferta de alquiler social, deberán suspenderse para que la oferta se pueda formular y acreditar.

**Séptimo.-** Asimismo, la Ley 1/2022, del 3 de marzo de 2022 también introduce una disposición transitoria a la Ley 24/2015, la cuarta, que establece un plazo de un mes para que los sujetos obligados formalicen sus ofertas de alquiler social a contar des del momento en que reciban la documentación acreditativa de la exclusión residencial.

**Octavo. -** 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 deberes 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 nada impide reconocer elementos de fundamentalidad, ya que el derecho a vivienda digna y adecuado 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.

**Noveno. -** 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 decisivo para la interpretación los derechos fundamentales y garantías reconocidas en la Constitución (artículo 10.2 CE). Según establece el artículo 31 de la Ley 25/2014, de 27 de noviembre, de Tratados y otros 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 en 2008 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.

**Décimo. -** El Dictamen del Comité DESC de Naciones Unidas, de fecha 20 de junio de 2017, Comunicación 5/2015, declara la vulneración del derecho a la vivienda, y condena a España, por no impedir un desahucio sin alternativa habitacional, dictamen vinculante que obliga a la suspensión del lanzamiento. La cuestión esencial que plantea la comunicación es 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 vinculado en su integridad a otros derechos humanos, incluyendo los del Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos. El derecho a la vivienda se debe garantizar a todos, sean cuales fueren sus ingresos o su acceso a recursos económicos y los Estados parte deben tomar las medidas que sean necesarias para lograr la plena realización de este derecho, hasta el máximo de sus recursos disponibles*

*Todas las personas deben gozar de cierto grado de seguridad de tenencia que les garantice una protección legal contra el desahucio, el hostigamiento u otras amenazas. Esta garantía se aplica también 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 sin un recurso efectivo y, por los Estados partes deben garantizar que las personas cuyo derecho a la vivienda adecuada pudiera ser afectado dispongan de un recurso judicial efectivo y apropiado (...)*

*Los Estados parte no sólo tiene la obligación de respetar los derechos del Pacto, por lo cual deben abstenerse de infringirlos, sino que también tiene la obligación de protegerlos. Si un Estado parte no toma las medidas adecuadas de protección de un derecho del Pacto, compromete su responsabilidad incluso si la acción que dio origen a la afectación del derecho fue impulsada por un individuo o una entidad privada (…).*”

En definitiva, de acuerdo con el reciente Dictamen no se debería ejecutar un desahucio si los afectados se quedan sin techo, y menos aún 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.

**Undécimo. -** 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, asimismo , 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 debe estar debidamente motivada y, consecuentemente, debe cumplir la Función de garantía de la inviolabilidad del domicilio que le corresponde , de modo que puede comprobarse que se ha Autorizado la entrada tras efectuar una ponderación de los distintos Derechos e intereses que pueden 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 .*

*Asimismo, refiere el Tribunal 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 acto administrativo. Pues será en este Juicio de proporcionalidad - al que expresamente remitente Nuestras 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 que se acaba de exponer,

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

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

2.- 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, de 29 de julio y las personas que habitan el inmueble tengan garantizada alternativa habitacional.

**OTROSÍ DIGO:** Que en el supuesto de que este Juzgado 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