Recurs per a la suspensió de llançament per manca d'oferta de lloguer social en cas d'execució hipotecaria

**Jutjat de Primera Instància núm. XX de Localitat**

Judici N.º. Número del Procediment

**AL JUTJAT**

Nom afectat/da, amb DNI xxxxxxx , en nom propi i dret, amb domicili a efectes de notificació al carrer número pis , CP XXXXX , localitat , davant del Jutjat comparec i com millor procedeixi en Dret, **DIGO:**

Que, en data 29 de juliol de 2015, el Parlament de Catalunya va aprovar la Llei 24/2015, de mesures urgents per afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica, publicada al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya dia 5 d'agost del 2015. I actualment es troba en vigor després del desistiment parcial del recurs d'inconstitucionalitat núm. 2501-2016 acordat al Consell de Ministres del 2 de novembre de 2018 i la seva publicació al BOE.

Que en data 08 de Març de 2022, el Parlament de Catalunya va aprovar la Llei 1/2022, del 03 de Març de 2022, d'ampliació de les mesures urgents per fer front a l'emergència habitacional que modifica la Llei 24/2015, de 29 de juliol.

Que mitjançant aquest escrit **interessem la suspensió immediata de les presents actuacions,** en base als següents

**FETS**

**Primer. -Situació d'emergència habitacional.**

Des de l'any XXXX la nostra residència habitual es troba al pis XX del carrer XXXXXXXX, núm. XXX, de localitat.

Els ingressos familiars s'han vist greument afectats a causa de la prolongada crisi econòmica que viu el país, fet que ha impossibilitat fer front als pagaments de les quotes hipotecàries.

A data xxxxxx , em va ser notificada demanda de procediment d'execució hipotecària / procediment ordinari núm. XXXXX , instada per l'actriu (nom demandant) . Com a conseqüència d'aquest procediment em va ser notificada diligència de llançament assenyalat el día XXX de XXX.

**Segon. - Situació de la unitat familiar**

La unitat familiar que habita el habitatge està formada per:

(Explicar qui integra la unitat familiar, indicar circumstàncies de salut i adjuntar documents)

La família compta amb els següents ingressos mensuals per al seu manteniment:

(Explicar situació laboral i ingressos de la unitat familiar)

A causa de la situació de vulnerabilitat acudeixen a Serveis Socials, que ha emès informe que acredita la situació de risc d'exclusió residencial d'acord amb l'article 10 de la Llei 24/2015. (Document adjunt)

**Tercer. - Dificultat d'accés a l'habitatge.**

Amb una tendència creixent dels preus dels immobles, les condicions del mercat immobiliari impedeixen accedir a l'habitatge de les persones en situació de vulnerabilitat. En aquest sentit, el preu del lloguer a Catalunya ha augmentat un 4,4% de mitjana el 2019, segons les dades de la Secretaria d'Habitatge de la Generalitat (a partir de les fiances de lloguer dipositades a l'Incasòl).

Tot i això, Catalunya arrossega una històrica falta de polítiques d'habitatge, fet que es tradueix amb un escàs parc públic d'habitatge, que no arriba al 2% del parc d'acord amb el Pla Territorial Sectorial d'Habitatge de la Generalitat, molt lluny de la mitjana dels països de l'entorn europeu. Al mateix temps que és manifestament insuficient per fer front a l'emergència habitacional que viu Catalunya, el territori lidera una vegada més el rànquing de la vergonya dels desnonaments, representant el 23,3% del total estatal el segon semestre del 2019, d'acord dades del Consell General del Poder Judicial.

I com s'ha manifestat anteriorment, els ingressos familiars són insuficients per accedir a un habitatge en els termes actuals de mercat, per la qual cosa no disposa d'alternativa habitacional.

**FONAMENTS DE DRET**

**Primer. -** La Llei 24/2015, de 29 de juliol, de mesures urgents per afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica, fruit de la mobilització de la ciutadania, contempla, entre d'altres, mesures per evitar desnonaments i donar resposta a la greu i cronificada situació d'emergència social que viu Catalunya, especialment greu a l'àmbit de l'habitatge.

Després del desistiment parcial del recurs d'inconstitucionalitat núm. 2501-2016, acordat al Consell de Ministres de data 2 de novembre 2018 i la seva publicació al BOE, l'esmentada llei és actualment vigent i d'aplicació obligada.

Que en data 08 de Març de 2022, el Parlament de Catalunya va aprovar la Llei 1/2022, del 03 de Març de 2022, d'ampliació de les mesures urgents per fer front a l'emergència habitacional que modifica la Llei 24/2015, de 29 de juliol.

**Segon. -** D'acord amb el que disposa l'article 5 de la llei de referència, el demandant en un procediment d'execució hipotecària ha d'oferir un lloguer social als demandats abans d'interposar la demanda, o signar dació en pagament de crèdit, sempre que hi concorrin dos. circumstàncies. *Primera* : que les persones o unitats familiars afectades pel procediment no tinguin alternativa d'habitatge propi i es trobin dins dels paràmetres de risc d'exclusió residencial, d'acord amb l'article 10 de la Llei 24/2015, circumstància que haurà de ser comprovada pel mateix demandant. *Segona* : que el demandant reuneixi la condició de gran tenidor d'habitatge (definida a l'article 5.9 de la Llei) o sigui una persona jurídica que hagi adquirit, després del 30 d'abril de 2008, habitatges provinents execucions hipotecàries o acords de compensació de deutes , de dacions en pagament o de compravendes que tinguin per causa la impossibilitat de tornar el préstec hipotecari, en els casos de dació en pagament.

**Tercer. -** No obstant això, segons el que estableix la Disposició transitòria Segona de la norma esmentada, el demandant o executant en un procediment d'execució hipotecària que estigui en tràmit de substanciació o execució en el moment d'entrar en vigor aquesta llei tenen l'obligació d'oferir lloguer social abans d’adquirir l’habitatge. Obligació imperativa sempre que compleixin la doble condició fixada per l'article 5 de la Llei 24/2015: que el demandant sigui una gran tenidor d'habitatge o una persona jurídica que ha adquirit habitatges després del 30 d'abril del 2008 provinents d'execucions hipotecàries o acords de compensació de deutes, de dacions en pagament o de compravendes que tinguin per causa la impossibilitat de tornar el préstec hipotecari, i que les persones o unitats familiars afectades pel procediment no tinguin alternativa d'habitatge propi i es trobin dins dels paràmetres de risc d'exclusió residencial, circumstància que sempre ha de ser comprovada pel mateix demandant.

**Cambra. -** La part actora en el procediment esmentat és una persona jurídica que té la condició de gran tenidor d'habitatges. L'article 5.9 de la Llei 24/2015 defineix com a persones jurídiques gran tenidor les entitats financeres, les seves filials immobiliàries, els fons d'inversió i les entitats de gestió d'actius, inclosos els procedents de reestructuració bancària, d'acord amb la legislació mercantil vigent, les persones jurídiques que, per si soles o mitjançant un grup d'empreses, siguin titulars de més de 10 habitatges i els fons de capital risc i de titulització d'actius.

Si la demandant persona jurídica es presumeix que no concorren raons d'urgència i necessitat per prendre possessió de l'immoble, i per contra, sí que s'acrediten motius d'urgència social a la part demandada que aconsellen la suspensió del llançament fins que obtingui una alternativa habitacional adequada a les circumstàncies de la unitat familiar, ponderant els drets en judici per no causar mals més grans i irreparables.

**Cinquè. -** La part demandant ha incomplert l'imperatiu legal de comprovar prèviament si els afectats es troben en situació de risc d'exclusió residencial, així com fer oferta de lloguer social en els termes que estableix el precepte 5 de la Llei 24/2015.

**Sisè.-** Que la disposició addicional de la Llei 24/2015, introduïda per la Llei 1/2022, del 03 de Març de 2022 estableix que en els procediments iniciats en què no s'hagi accedit la formulació de l'oferta de lloguer social, s'han de suspendre perquè l'oferta es pugui formular i acreditar.

**Setè.-** Així mateix, la Llei 1/2022, del 03 de Març de 2022, també introdueix una disposició transitòria a la Llei 24/2015, la quarta, que estableix un termini d'un mes perquè els subjectes obligats formalitzin les seves ofertes de lloguer social a comptar des del moment que rebin la documentació acreditativa de l'exclusió residencial.

**Vuitè. -** L'article 47 de la Constitució (CE) reconeix expressament el dret a l'habitatge digne i adequat i el vincula a l'obligació dels poders públics d'impedir l'especulació. Alhora, imposa els deures de garantir que el dret de propietat no s'exerceix de manera antisocial a l'article 33, i subordina la riqueza a l'interès general a l'article 128.

Si bé l'article 47 CE s'ubica al Capítol III del Títol I, "Dels principis Rectors de la Política Social Econòmica", en la línia de la recent jurisprudència res no impedeix reconèixer elements de fonamentalitat, ja que el dret a habitatge digne i adequat està a la norma de major rang en el nostre ordenament jurídic i definit al Títol I: "de Drets i deures fonamentals".

L'article 148.1.3 de la Constitució otorga a les comunitats autònomes la potestat d'assumir competències en matèria d'habitatge, que en el cas de Catalunya ha estat assumida la competència a l'article 137 de l'Estatut d'autonomia.

I d'acord amb l'article 5 de l'Estatut d'Autonomia, totes les persones tenen dret a viure lliures de situacions d'explotació i maltractament, com de facto comporta la manca d'habitatge digne.

**Novè. -** Els tractats internacionals en matèria de drets humans ratificats per Espanya formen part de l'ordenament intern, tal com estableix l'article 96.1 CE, i són, juntament amb la Declaració Universal de Drets Humans, un criteri decisiu per a la interpretació dels drets fonamentals i les garanties reconegudes a la Constitució (article 10.2 CE). Segons estableix larticle 31 de la Llei 25/2014, de 27 de novembre, de Tractats i altres acords Internacional, en cas de conflicte o dubte interpretatiu amb una norma de dret intern, preval el Tractat internacional.

El Pacte Internacional de Drets Econòmics, Socials i Culturals (PIDESC), signat per Espanya el 2008 i en vigor des de l'any 2013, reconeix el dret a l'habitatge digne a l'article 11; i en virtut del Protocol Facultatiu, els països adherits se sotmeten a la decisió que adopti el Comitè DESC en supòsits de violacions dels drets reconeguts al PIDESC.

Per part seva, l'Observació General núm. 7 del Comitè de Drets Econòmics, Socials i Culturals incorpora com a contingut del dret a l'habitatge la protecció contra els desnonaments forçosos, introduint condicionants i límits; i l'obligació dels poders públics de garantir un reallotjament adequat de les persones en situació de vulnerabilitat.

**Desè. -** El Dictamen del Comitè DESC de les Nacions Unides, de data 20 de juny de 2017, Comunicació 5/2015, declara la vulneració del dret a l'habitatge, i condemna a Espanya, per no impedir un desnonament sense alternativa habitacional, dictamen vinculant que obliga a la suspensió del llançament. La qüestió essencial que planteja la comunicació és si el desallotjament sense alternativa habitacional suposa una violació del dret a un habitatge adequat.

El Dictamen del Comitè DESC resol aquest assumpte en el sentit següent: *“El dret humà a un habitatge adequat és un dret fonamental que constitueix la base per al gaudi de tots els drets econòmics, socials i culturals (Observació núm. 4) i està vinculat en la seva integritat a altres drets humans, incloent els del Pacte Internacional de Drets Civils i Polítics. El dret a l'habitatge s'ha de garantir a tots, siguin quins siguin els seus ingressos o l'accés a recursos econòmics i els Estats part han de prendre les mesures que siguin necessàries per aconseguir la plena realització d'aquest dret, fins al màxim dels seus recursos disponibles.*

*Totes les persones han de gaudir de cert grau de seguretat de tinença que els garanteixi una protecció legal contra el desnonament, la fustigació o altres amenaces. Aquesta garantia també s'aplica a les persones que viuen en habitatges llogats, ja siguin públics o privats.*

*Els desallotjaments forçats són “prima facie” incompatibles amb els requisits del Pacte, i només es podran justificar en les circumstàncies més excepcionals i de conformitat amb els principis pertinents al dret internacional (…)*

*No hi pot haver un dret sense un recurs efectiu i, pels Estats part han de garantir que les persones el dret a les quals a l'habitatge adequat pogués ser afectat disposin d'un recurs judicial efectiu i apropiat (...)*

*Els Estats part no només tenen l'obligació de respectar els drets del Pacte, per la qual cosa s'ha d'obtenir d'infringir-los, sinó que també tenen l'obligació de protegir-los. Si un Estat part no pren les mesures adequades de protecció d'un dret del Pacte, en compromet la responsabilitat fins i tot si l'acció que va donar origen a l'afectació del dret va ser impulsada per un individu o una entitat privada (…).* ”

En definitiva, d'acord amb el recent Dictamen no s'hauria d'executar un desnonament si els afectats es queden sense sostre, i encara menys quan la Llei 24/2015, de 29 de juliol, imposa l'obligació a les persones jurídiques de l'article 5, com és el present cas, de fer oferta de lloguer social al demandat com a mesura per garantir el dret a l'habitatge de persones en situació de vulnerabilitat, en congruència amb la normativa internacional i la carta magna.

**Onzè. -** En el mateix sentit, s'ha pronunciat el Tribunal Suprem en sentència de data 23 de novembre del 2017 sobre entrada a domicili i el "judici de proporcionalitat", recollint la doctrina constitucional i del Tribunal Europeu de Drets Humans, en congruència amb els Tractats Internacionals en matèria de Drets Humans:

*“PROCEDEIX, així mateix, posar en relleu que, conforme a la consolidada doctrina del Tribunal Constitucional, exposada a les sentències 50/1995, de 23 de febrer, 69/1999, de 26 d'abril i 188/2013, de 4 de novembre, la resolució judicial per la qual s'autoritza l'entrada en un domicili ha d'estar degudament motivada i, conseqüentment, ha de complir la funció de garantia de la inviolabilitat del domicili que li correspon, de manera que es pot comprovar que s'ha autoritzat l'entrada després d'efectuar una ponderació dels diferents Drets i interessos que es poden veure Afectats i adoptant les cauteles necessària perquè la Limitació del dret fonamental que la MATEIXA implica s'efectuï de la manera menys restrictiva possible .*

*Així mateix, el Tribunal Constitucional refereix a les citades sentències que "l'Òrgan jurisdiccional ha de vetllar per la proporcionalitat de la mesura interessada, de manera que l'entrada al domicili sigui absolutament indispensable per a l'execució de l'acte administratiu. Doncs serà en aquest judici de proporcionalitat - al que expressament remitent Les nostres sentències 50/1995 i 69/1999, com a cànon d'enjudiciament de la licitud de l'autorització judicial d'entrada al domicili - en el fet d'haver-se respectada, no es produirà la vulneració del dret fonamental."*

Per això s'acaba d'exposar,

**AL JUTJAT SOL·LICITO** tingui per presentat aquest escrit i per fetes les manifestacions contingudes, ho admeti i:

1.- Procedeixi al preceptiu judici de proporcionalitat sobre les circumstàncies que concorren en aquest cas.

2.- Acordeu la suspensió immediata del procediment en curs fins que l'actora faci la imperativa oferta de lloguer social en els termes que estableix la Llei 24/2015, de 29 de juliol i les persones que habiten l'immoble tinguin garantida alternativa habitacional.

**ALTRESSI DIGO:** Que en cas que aquest Jutjat consideri que aquest escrit es presentarà mitjançant advocat i procurador, em sigui notificada resolució, i se suspengui el procediment a efectes de sol·licitud de Justícia Gratuïta o presentació per lletrat d'ofici que em representi.

Localitat i data