# ***Documento 1 Cat.*** *Modelo escrito obligatoriedad intermediación con la administración para desahucios de alquiler y ocupación (jurisdicción civil) no suspendidos por la moratoria (RDL 11/2020)*

**Juzgado 1ª Instancia Número de Localidad**

Juicio Número de Procedimiento

**AL JUZGADO**

**Don/Doña Nombre de personas afectadas***,* con domicilio en la dirección de la vivienda*,* en mi calidad de demandada en el presente procedimiento, ante este Juzgado comparezco y como mejor proceda en Derecho, **DIGO:**

Que me ha sido notificada resolución por la que se me apercibe de lanzamiento de la vivienda sita en dirección de la vivienda.

Que de acuerdo a lo establecido en los artículos 439, 655 bis y 685 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, solicito la suspensión del procedimiento todo ello en base a las siguientes

**A L E G A C I O N E S**

**CUESTIÓN PREVIA**.- Establece el artículo 439.6 de la Ley de Enjuiciamiento civil que, cuando la parte demandante tenga condición de gran tenedor, si la parte demandada se encuentra en situación de vulnerabilidad económica no podrá interponer la demanda si no presenta una declaración responsable donde indique que hubiese acudido en un plazo máximo de 5 meses de antelación a la presentación de la demanda para establecer si la persona ocupante se encuentra dentro de los parámetros o no de vulnerabilidad económica, a los servicios de las administraciones autonómicas y locales competentes en materia de vivienda, asistencia social, evaluación e información de situaciones de necesidad social y atención inmediata a personas en situación o riesgo de exclusión social que hayan sido específicamente designados conforme la legislación y normativa autonómica en materia de vivienda, y esta no hubiese dado inicio a los trámites correspondientes para el inicio de tal procedimiento en el plazo de 2 meses desde que se presentó la solicitud.

En este sentido se establece entonces que el demandante debe aportar un documento, el cual la administración mencionada anteriormente debe extender, donde se indique la situación de la persona ocupante o donde indique que la misma no consiente expresamente el estudio de su situación económica en los términos previstos en la legislación y normativa autonómica en materia de vivienda. Dicho documento no tendrá un plazo de vigencia mayor al de 3 meses.

En el presente caso nos encontramos en que no existe ni consta presentado por la parte demandante ningún documento que acredite que se ha acudido a la administración competente, para averiguar la situación personal de la persona ocupante.

Para enfatizar más la situación, mencionamos los documentos que la parte demandante, al ser considerada gran tenedor, debería haber presentado:

* Documento expedido por la administración previo consentimiento obtenido por el demandante donde se especifique que el demandado es vulnerable. Declaración responsable emitida por el gran tenedor donde indique que ha acudido a los servicios indicados anteriormente, en los plazos que antes se han mencionada, sin que hubiera existido respuesta o se hubiese iniciado los trámites correspondientes. Se deberá igualmente presentar solicitud a la administración preguntando acerca de la vulnerabilidad del arrendatario (si este no se ha opuesto expresamente a ello) y esperar 5 meses para que pueda contestar la misma, aunque pasen dos meses y no se inicie nada.
* Documento acreditativo de los servicios competentes que indique que la persona ocupante no consiente expresamente el estudio de su situación económica.

**PRIMERA**.- Así pues, esta parte viene a demostrar que mi mandante, conforme el artículo 439.7 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y al tratarse la parte demandada de un gran tenedor que la misma se encuentra en situación de vulnerabilidad económica y, además, que usa la vivienda como residencia habitual, por la cual cosa las partes deben someterse al procedimiento de conciliación o intermediación que establezcan las Administraciones Públicas competentes conforme a la legislación vigente.

Además, mi mandante se encuentra dentro de los parámetros de vulnerabilidad económica para establecer una moratoria, ayudas u otras medidas en relación con la renta arrendaticia de la vivienda habitual, establecidos mediante el Real Decreto Ley 11/2020, de 31 de marzo, de acuerdo con la definición establecida en el art. 5, por la cual se debería reevaluar y revisar su actual situación.

**SEGUNDA**.- En el presente supuesto también se produce una vulneración del artículo 441.5 de la LEC, ya que dicho precepto indica que una vez ha concurrido el supuesto de vulnerabilidad, se debe consultar con las administraciones competentes para que se puedan adoptar las medidas necesarias para garantizar el derecho a la vivienda de la persona o personas ocupantes y suspender entonces el procedimiento durante 2 o 4 meses, dependiendo de si el demandante es una persona física o jurídica.

En el presente caso, desde esta parte se entiende que el procedimiento que se debe adoptar durante la suspensión del mismo es la intermediación o conciliación entre las partes y la administración pública competente con tal de garantizar el derecho a la vivienda de mi mandante.

**TERCERA.** - Mi mandante se encuentra en los parámetros establecidos por el artículo 441.7 de la Ley de Enjuiciamiento Civil respecto a la vulnerabilidad económica, por lo que se debe garantizar que se adopten las medidas necesarias para garantizar el derecho a la vivienda de la misma.

En este sentido, se aporta la documentación necesaria para su ponderación y nueva valoración por parte del tribunal:

(aportar la documentación necesaria para justificar los motivos que justifiquen su situación y completar y ajustar explicando su situación concreta)

? Importe de la Renta familiar (número de personas que viven, cálculo del IPREM)

? Que se ha acudido a servicios sociales

? Estado de salud (*explicar y adjuntar informes médicos si se tienen)*.

? Situación que acredita el uso de la vivienda como habitual

? Especificar el número de hijos y la edad de los mismos (*adjuntar matrículas del colegio, documentos de profesores o de la AMPA)*.

? Convivencia con personas de la tercera edad. Especificar edad y si se encuentran con problemas de salud *(explicar la situación concreta y adjuntar informes de Servicios Sociales e informes médicos de los padres)*.

**CUARTA.**- Que, al tratase mi mandante de una persona que cumple con los requisitos de vulnerabilidad económica y al ser el demandante un gran tenedor, este último tiene la obligación, además de someterse a un procedimiento de intermediación o conciliación tal como se ha indicado más arriba, de ofrecer a mi mandante un contrato de alquiler social según la normativa catalana, concretamente según la Ley 24/2015, del 29 de julio, sobre medidas urgentes para afrontar la emergencia habitacional y la pobreza energética.

**(AÑADIR EN PROCEDIMIENTOS DE IMPAGO ALQUILER)**

Así pues, según el artículo 5.2 de la ley citada arriba, cumpliendo mi mandante con todos los requisitos legales establecidos, en especial la situación de riesgo de exclusión residencial de acuerdo con el artículo 10 de la Ley 24/2015, no se puede continuar con el procedimiento judicial de desahucio por falta de pago del alquiler abierto si la parte demandante no ha ofrecido con anterioridadla correspondiente oferta de alquiler social.

**(AÑADIR EN PROCEDIMIENTOS DE FINALIZACIÓN DE CONTRATO ALQUILER)**

Así pues, según lo dispuesto en la Disposición adicional primera, apartado 1 letra a), que remite al artículo 5.2 de la ley citada más arriba, introducida por la Ley 1/2022, del 3 de marzo de 2022, cumpliendo mi mandante con todos los requisitos legales establecidos, en especial la situación de riesgo de exclusión residencial de acuerdo con el artículo 10 de la Ley 24/2015,no se puede continuar con el procedimiento judicial de desahucio por expiración del plazo legal abierto si la parte demandante no ha realizado con anterioridad la correspondiente oferta de alquiler social. Además, según lo establecido en la disposición transitoria de Ley 1/2022, del 3 de marzo de 2022 la obligación de ofrecer un alquiler social a que se refiere la disposición adicional primera y el artículo 10 de la Ley 24/2015, es de aplicación también en el caso de que los procedimientos judiciales correspondientes se hayan iniciado antes de la entrada en vigor de esta y estén todavía en tramitación.

**(AÑADIR EN PROCEDIMIENTOS DE FINALIZACIÓN DE CONTRATO ALQUILER, SOCIAL EN CUMPLIMIENTO DE LA LEY 24/2014, A RENOVAR POR UNA VEZ)**

Así pues, según lo dispuesto en el nuevo artículo 10 de la ley anteriomente referida, introducido por la Ley 1/2022, del 3 de marzo de 2022, cumpliendo mi mandante con todos los requisitos legales establecidos, en especial la situación de riesgo de exclusión residencial de acuerdo con el artículo 10 de la Ley 24/2015, no se puede continuar con el procedimiento judicial de desahucio por expiración del plazo legal del contrato de alquiler social abierto si antes no se da la oferta de un alquiler social por parte de la parte demandante. Además, según lo establecido en la disposición transitoria de Ley 1/2022, del 3 de marzo de 2022, la obligación de ofrecer un alquiler social a que se refiere la disposición adicional primera y el artículo 10 de la Ley 24/2015, es de aplicación también en el caso de que los procedimientos judiciales correspondientes se hayan iniciado antes de la entrada en vigor de esta y estén todavía en tramitación.

**(AÑADIR EN PROCEDIMIENTOS OCUPACIÓN)**

Así pues, según la Disposición final primera, apartado 1 letra c), que remite al artículo 5.2 de la ley citada más arriba, introducida por la Ley 1/2022, del 3 de marzo de 2022, se establece una obligación por parte de la parte demandante de presentar una oferta de alquiler social a mi mandante, aún no teniendo un título habilitante de ocupación de la vivienda, cumpliendo con todos los requisitos legales establecidos, en especial la situación de riesgo de exclusión residencial de acuerdo con el artículo 10 de la Ley 24/2015. En conclusión, el procedimiento debe ser suspendido hasta que se cumpla con lo establecido en la legislación vigente, no procediendo continuar con el procedimiento judicial abierto si antes no se da la oferta de un alquiler social por parte de la parte demandante. Además, según lo establecido en la disposición transitoria de Ley 1/2022, del 3 de marzo de 2022 la obligación de ofrecer un alquiler social a que se refiere la disposición adicional primera y el artículo 10 de la Ley 24/2015, es de aplicación también en el caso de que los procedimientos judiciales correspondientes se hayan iniciado antes de la entrada en vigor de esta y estén todavía en tramitación.

**QUINTA.-** Por último nos encontramos que en el presente procedimiento debe ser valorado y ponderado otra vez más por el tribunal competente. En este sentido, apunta la jurisprudencia del Tribunal Constitucional (STC 113/2021; STC 161/2021), en las cuales se anula la decisión tomada en sala de ejecutar la resolución que procedía al desalojo por considerar que se vulnera la tutela judicial efectiva (art 24.1 CE) de los ocupante de la vivienda al no tener en consideración las circunstancias individuales de los sujetos y hacer una correcta valoración de las mismas. En concreto, la STC 161/2021 resta lo siguiente:

*“El tribunal constata, por otra parte, que las resoluciones judiciales impugnadas argumentan que no constaba que el demandado hubiera sido declarado judicial o administrativamente en situación de incapacidad ni que los padecimientos referidos en la documentación determinaran la necesidad de un complemento de su capacidad.*

*La protección que la Constitución dispensa a las personas con discapacidad –tanto en lo relativo a la prohibición de su discriminación (art. 14 CE) como al mandato a los poderes públicos de realizar una política de integración de estas personas que les ampare para el disfrute de los derechos que la Constitución otorga a todos los ciudadanos (art. 49) y a que el reconocimiento, respeto y protección de este mandato deba informar la legislación positiva y la práctica judicial (art. 53.3 CE)– no puede quedar condicionada por requisitos formales como son el previo reconocimiento o declaración judicial o administrativa de una situación de incapacidad, lo que pugnaría, por un lado, con la exigencia constitucional de que la promoción de la igualdad del individuo y de los grupos en que se integra sean reales y efectivas (art. 9.2 CE) y, por otro, con la propia regulación legal de desarrollo de los derechos de las personas con discapacidad establecida en el art. 4 del Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, que atiende de manera preferente a un concepto material de discapacidad.*

*Por tanto, el tribunal concluye, de acuerdo con lo que interesa el Ministerio Fiscal, que en las circunstancias concurrentes en el presente caso una respuesta como la dada por los órganos judiciales al demandante de amparo vulnera su derecho a la tutela judicial efectiva (art. 24.1 CE), lo que determina la anulación de las resoluciones judiciales impugnadas y la retroacción de actuaciones para que se pronuncie una nueva resolución judicial respetuosa con el derecho fundamental reconocido.”*

Así pues, se deduce que el no probar la vulnerabilidad de la persona afectada, tanto para negar como para afirmarla, se produce un menoscabo al derecho a la tutela judicial efectiva del sujeto. Desde esta parte, entendemos que se debe volver a valorar las circunstancias que llevaron a la resolución y a realizar una nueva valoración, tanto por las administraciones competentes como por el mismo tribunal.

En vista de lo expuesto, hay motivos fundados que contempla el inicio de un procedimiento de intermediación o conciliación entre las partes según los parámetros establecidos por la administración competente, al encontrarnos con un caso de gran tenedor, por lo que esta parte solicita al Juzgado la suspensión del procedimiento instado por la parte demandante hasta que se aporten los documentos requeridos o se haya sometido al procedimiento propuesto por esta parte.

Además, a prueba de afirmaciones tales como la vulnerabilidad económica, aún estando probado por la documentación aportada previamente, acompaño copia también de la siguiente documentación

*(DOCUMENTACIÓN QUE ACREDITE PROBLEMAS ECONÓMICOS, DE SALUD DE CUALQUIERA DE LOS QUE VIVEN EN LA CASA, INFORMES DE LOS DIRECTORES DE LA ESCUELA, MATRÍCULAS ESCOLARES O INFORMES DE LA AMPA O LOS QUE SE ESTIME QUE PUEDEN SER ÚTILES). EJEMPLOS*:

? Del informe confeccionado por la trabajadora social de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (ciudad) Centre de Servicios Sociales de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (*población)*.

? Del informe que acredita que tengo reconocido un 84% de discapacidad, hecho que me impide acceder al mercado laboral que, además, se encuentra en plena debacle.

? Del informe médico

? De las matrículas escolares

? De la solicitud de vivienda de emergencia social

? Etc.

Por lo expuesto,

**SUPLICO AL JUZGADO** que, teniendo por presentado este escrito, lo admita, teniendo por realizadas las manifestaciones en el mismo contenidas, y previos los trámites oportunos, se suspenda el presente procedimiento a y se inicie una comunicación con la administración pública competente, según el artículo 441.6 de la LEC y, si corresponde, con el procedimiento de intermediación o conciliación entre las partes u otras medidas para garantizar el derecho a la vivienda, en el marco de la cual 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.

**Todo ello por ser de Justicia que respetuosamente pido en *(ciudad),* a *(fecha)***