# ***Documento 3 Cat.*** *Modelo escrito obligatoriedad intermediación con la administración para desahucios hipotecarios*

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 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 685.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil que, cuando se presente una demanda ejecutiva sobre bienes hipotecados, la parte demandante deberá aportar una serie de documentación para que la misma sea válida. En este sentido, se deberá indicar si el bien inmueble constituye vivienda habitual del deudor y si la parte ejecutante ostenta la condición de gran tenedora conforme a lo previsto en el artículo 439.6 b). Además se deberá aportar documentación acreditativa por si la parte demandada se encuentra en situación de vulnerabilidad económica.

Además, no se puede admitir ni seguir con la demanda si no se acredita que la parte actora se ha sometido a un procedimiento de conciliación o intermediación, conforme se establezca por las administraciones públicas competentes. Dicho requisito se debe acreditar de conforme las formas establecidas en el artículo 685.2 que establece los siguientes mecanismos:

*“1.º La declaración responsable emitida por la parte actora de que ha acudido a los servicios indicados anteriormente, en un plazo máximo de cinco meses de antelación a la presentación de la demanda, sin que hubiera sido atendida o se hubieran iniciado los trámites correspondientes en el plazo de dos meses desde que presentó su solicitud, junto con justificante acreditativo de la misma.*

*2.º El documento acreditativo de los servicios competentes que indique el resultado del procedimiento de conciliación o intermediación, en el que se hará constar la identidad de las partes, el objeto de la controversia y si alguna de las partes ha rehusado participar en el procedimiento, en su caso. Este documento no podrá tener una vigencia superior a tres meses.”*

**PRIMERA**.- Así pues, esta parte viene a demostrar que mi mandante se encuentra en situación de vulnerabilidad económica y que la vivienda que se pretende ejecutar es domicilio habitual y que, conforme el artículo 685.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y al tratarse la parte actora de gran tenedora, esta debe someterse a un proceso de intermediación o conciliación, según lo establezcan las Administraciones Públicas competentes conforme a la legislación vigente.

Además, mi mandante se encuentra dentro de los parámetros de vulnerabilidad económica que se establecen en el artículo 441.7 de la LEC.

**SEGUNDA**.- En el presente supuesto también se produce una vulneración del artículo 685.2 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 la cual cosa se debe garantizar que se inician 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 ofrecerle 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.

Así pues, según el artículo 5 de la ley citada arriba, el demandante en un procedimiento de ejecución hipotecaria debe ofrecer un alquiler social a las demandadas antes de interponerla, o antes de adquirir una vivienda que resulta de de acuerdos de compensación o dación en pago de préstamos hipotecarios o la incapacidad por parte de la persona afectada de devolver el préstamo hipotecario sobre bienes inmuebles que comporten la vivienda habitual. Además, según lo establecido en la Disposición transitoria Segunda de la citada norma, el demandante o ejecutante en un procedimiento de ejecución hipotecaria en trámite de sustanciación o ejecución en el momento de entrar en vigor esta ley tiene la misma obligación de ofrecer alquiler social antes de adquirir la vivienda.

En conclusión, cumpliendo mi mandante con todos los requisitos legales establecidos, no se puede continuar con el procedimiento judicial abierto si antes no se da la oferta de un alquiler social por parte de la parte demandante

**QUINTA.-** 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 en dos sentencias, 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. Dichas sentencias son la STC 113/2021; STC 161/2021 del Tribunal Constitucional. 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.

 **SEXTA**.- Por último, en el presente caso además, al tratarse de un bien inmueble el cual es vivienda habitual de mi mandante, al ser éste persona ejecutada, y la parte contraria un gran tenedor de vivienda, se debe iniciar y acreditar por la parte contraria la vulnerabilidad económica de mi mandante mediante los medios de prueba señalados más arriba antes de iniciar la vía de apremio, tal como indica el artículo 655 bis de la LEC. Así pues, si se tiene constancia que el deudor hipotecario se encuentra dentro de los parámetros de vulnerabilidad económica, tal como se ha probado más arriba, no se puede iniciar la vía de apremio si no se han sometido las partes al procedimiento de conciliación o intermediación establecido por la administración pública competente.

A todo esto, a la demanda se deberá acompañar los documentos exigidos por el artículo 685.2 de la LEC para efectuar la ejecución del bien inmueble, que consta:

* Título o títulos de crédito según lo que se indica por los artículos 550, 573 y 574 de la misma ley.
* Supuesto de demanda de ejecución: si el inmueble constituye vivienda habitual del deudor
* En el caso de no tratarse de un gran tenedor: adjuntar el certificado del Registro de la Propiedad en el que conste la relación de propiedades de la parte actora
* Vulnerabilidad o no del deudor

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 la cual cosa 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)***