Denuncia por falta de formalización del alquiler social en caso de acogerse al mecanismo de fomento de alquileres sociales de la Generalitat.

# EN LA AGENCIA CATALANA DE LA VIVIENDA

Yo, , mayor de edad, con domicilio a efectos de notificaciones

, teléfono de contacto y DNI , ante vuestro comparezco y

# DENUNCIO

**1.-** Que en fecha me fue notificado que se aceptaba la solicitud de cesión de vivienda para la formalización de un contrato de alquiler social que efectuó el Propietario del inmueble donde resido, en virtud de la Disposición adicional cuarta de la Ley 24/21015, de 29 de julio, de medidas urgentes para hacer frente a la emergencia habitacional ya la pobreza energética, introducida por la Ley XX/2022, de 23 de febrero, de 2022.

**2.-** Que ésta es una medida de fomento y concertación de alquiler social para garantizar la formalización del contrato de alquiler social que la Propiedad tiene la obligación de ofrecerme por tratarse de un sujeto obligado por la Ley 24/ 2015, de 29 de julio, si se cumplen dos condiciones, que afecte a personas o unidades familiares que no tengan una alternativa de vivienda propia y que se encuentren dentro de los parámetros de riesgo de exclusión residencial que define esta ley.

**3.-** Que en caso de que nos ocupa se cumplen los dos requisitos para que la realización de la oferta sea obligatoria. Por un lado, se dirige contra personas o unidades familiares que carecen de una alternativa de vivienda propia y que se encuentran dentro de los parámetros de riesgo de exclusión residencial, que define la Ley 24/2015 en sus preceptos 5.10, 5.11 y 5.12, lo que debería haber sido comprobado por la entidad. Por otro lado, la Propiedad es una persona física o jurídica que reúne la condición de gran tenedor de vivienda definida en el artículo 5.9 de la ley.

**4.-** Que la Ley 1/2022, del 3 de marzo de 2022, de Ampliación de las Medidas urgentes para afrontar la emergencia habitacional que modifica la Ley 24/2015, de 29 de julio, establece un plazo de un mes para la formalización de la oferta de alquiler social obligatorio a contar desde el momento de la recepción de la documentación acreditativa de la situación de vulnerabilidad.

**5.-** Que la Disposición adicional cuarta de la Ley 24/2015, de 29 de julio, establece que en caso de que la solicitud de arrendamiento regulada por la referida sea estimada por la Agencia de la Vivienda de Cataluña y el propietario de la vivienda no firme el contrato de alquiler en el plazo de dos meses desde el momento que le haya sido notificado, se iniciará de oficio el procedimiento sancionador por incumplimiento de la realización de la oferta de alquiler social contenida en el artículo 5.

**6.-** Que, a fecha de hoy, han pasado dos meses desde que se notificó la estimación de la solicitud para acceder a esta medida sin que se haya formalizado el correspondiente contrato de alquiler. Que, asimismo, se ha rebasado el plazo general legalmente establecido para la realización de la oferta de alquiler social obligatorio.

**7.-** Que el incumplimiento de la obligación de formular propuesta de alquiler social, así como su formulación sin observar los requisitos establecidos por la definición de alquiler social del artículo 5.7 de la Ley 24/2015, es constitutiva de una infracción grave en materia de protección de los consumidores y usuarios de viviendas en el mercado inmobiliario, de acuerdo con el artículo 124.2 de la Ley 18/2007, del derecho a la vivienda, que puede ser sancionada con una multa de hasta 90.000 euros.

**8.-** Una consolidada jurisprudencia y doctrina afirman que la potestad sancionadora no es discrecional sino reglada y, por tanto, su ejercicio no está disponible por su titular. El Tribunal Supremo ha sostenido esta afirmación en varias ocasiones. A modo de ejemplo, en la sentencia 1368/2005, de 4 de marzo, hace un repaso de algunos de sus pronunciamientos al respecto. La Ley 18/2007 reitera esta obligación en su artículo 109, estableciendo que: “todas *las conductas que presuntamente comporten una vulneración de las disposiciones de esta ley sujetas a sanción deben dar lugar al inicio de diligencias dirigidas a averiguar la identidad de las personas presuntamente responsables, los hechos y circunstancias del caso concreto para determinar si son constitutivas de infracción administrativa. Una vez instruidas las*

*diligencias, el órgano competente puede resolver el archivo, la adopción de medidas o, en su caso, la incoación del expediente sancionador”*.

9.- Asimismo, la Ley 1/2022, del 3 de marzo de 2022, añade en una Disposición adicional, la vigésima séptima, a la Ley 18/2007, de 28 de diciembre de 2007, del Derecho a la Vivienda, mediante la cual se crea un Registro de Grandes Tenedores, con carácter administrativo, dependiente de la Agencia de la Vivienda de Cataluña, en el que deben inscribirse las personas jurídicas que sean grandes tenedores de acuerdo con lo que se establece en el artículo 5 de la Ley 24/2015, de 29 de julio. Es por tanto competencia de este órgano hacer las comprobaciones pertinentes para asegurar que el demandante está obligado a ser inscrito en este Registro y, si no lo está, a realizar la preceptiva inscripción.

Por todo lo anteriormente expuesto y fundamentado, **SOLICITO:**

* Se tenga por presentado este escrito, por formulada la denuncia en el mismo contenida y, de acuerdo con su contenido, se actúe en consecuencia, se inicie instrucción y se adopten las medidas pertinentes.
* Comparecer en el procedimiento anteriormente referido en condición de interesado, de acuerdo con lo que prevé el artículo 4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. La formulación de la oferta de alquiler social afecta de forma directa a mis intereses legítimos, debido a mi condición de persona en riesgo de exclusión residencial sin alternativa de vivienda propia.
* Subsidiariamente, y sólo en caso de que no se me considere interesado, solicito que me sea comunicada, por parte del órgano competente, la decisión de incoar o no cualquier procedimiento sancionador al respecto.
* Que, en caso de no ser la Agencia Catalana de la Vivienda el órgano competente para iniciar el referido procedimiento en el presente caso, se remita esta petición al órgano competente para que inicie la instrucción sin más dilación.
* Que, en cualquier caso, se notifique al Ayuntamiento de la localidad donde radique el inmueble la existencia de esta petición y los trámites y actuaciones que se deriven, así como la resolución del procedimiento.
* Que, asimismo, se prosiga a inscribir al demandante gran tenedor en el Registro de Grandes Tenedores.

Fecha y firma,