Denuncia por falta de oferta de alquiler social en caso de ejecución hipotecaria

# EN LA AGENCIA CATALANA DE LA VIVIENDA

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

# DENUNCIO:

1.- Que en fecha me fue notificado que ha interpuesto demanda por la que se inicia el procedimiento núm.

 , Juzgado de Primera Instancia núm. .

2.- De acuerdo con el artículo 5.1 de la Ley 24/2015, de medidas urgentes para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda y la pobreza energética, siempre que se cumplan dos requisitos, antes de firmar cualquiera acuerdo de compensación o dación en pago de préstamos o créditos hipotecarios sobre la vivienda habitual, o una compraventa de una vivienda que tenía como causa de la venta la imposibilidad por parte del prestatario de devolver el préstamo hipotecario, el adquirente debe ofrecer a los afectados una propuesta de alquiler social en los términos de la citada ley.

3.- En el procedimiento descrito en el presente escrito se cumplen ambos 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, el adquirente es una persona jurídica que reúne la condición de gran tenedor de vivienda definida en el artículo 5.9 de la ley

4.- La disposición transitoria segunda hace extensible la obligación de realizar la oferta de alquiler social a todos aquellos procedimientos de ejecución hipotecaria, en los que se cumplieran ambos requisitos y estuvieran en trámite de sustanciación o de ejecución en el momento de entrada en vigor de la Ley 24/2015.

5.- 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.

6.- A pesar de la obligación legal que rige en estas circunstancias, en ningún momento, ni anterior ni posterior a la demanda, se me ha formulado una oferta de alquiler social que cumpla las condiciones para ser considerada como tal, de acuerdo con el precepto 5.7 de la Ley 24/2015.

7.- 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 fines a 90.000 euros.

8.- Basándose en la disposición final primera de la Ley 24/2015 y el artículo 130.5 de la Ley 18/2007, corresponde a los ayuntamientos la inspección y la eventual sanción de estas actuaciones. Con el fin de facilitar las tareas inspectoras, el precepto 5.4 de la Ley 18/2007 establece que la realización obligatoria de alquiler social debe comunicarse, en un plazo de tres días hábiles desde la realización de la oferta, al Ayuntamiento del municipio en el que está situada la vivienda.

9.- 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”*.

10.- 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 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 Firma