Denuncia por falta de oferta de alquiler social en caso de impago de alquiler antes de la interposición de la demanda judicial

# 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 empezamos a incumplir con los pagos mensuales correspondientes a mi contrato de alquiler porque nuestra capacidad económica se ha visto gravemente disminuida por cuestiones ajenas a nuestra voluntad. Que hemos intentado buscar soluciones con la Propiedad y con Servicios sociales para poder continuar con el contrato vigente o firmar un nuevo contrato con una renta asequible para nosotros. Que esto no ha sido posible, y dada nuestra situación actual, a día de hoy hace XX meses que no podemos asumir las cuotas del alquiler y estamos en riesgo de exclusión residencial.

**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 interponer cualquier demanda judicial de desahucio por impago de alquiler, el demandante debe ofrecer a los afectados una propuesta de alquiler social, si el procedimiento afecta 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 la presente ley, lo que debe comprobar el propio demandante, que debe requerir previamente la información a los afectados.

**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, 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 en fecha XX/XX solicitamos a la Propiedad para que nos hiciera una oferta de alquiler social obligatorio tal y como prevé la Ley 24/2015, de 29 de julio, entregando toda la documentación acreditativa de la nuestra situación de vulnerabilidad. (adjuntar solicitud y resguardo de entrega).

**6.-** Que, a fecha de hoy, ha pasado más de un mes desde que efectuamos la solicitud sin haber recibido como respuesta una oferta de alquiler social en los términos legalmente establecidos.

**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.-** 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, se requiera a la Propiedad para que efectúe la correspondiente oferta de alquiler social obligatorio y, en caso de que no la formalice en el plazo legalmente establecido se tenga 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