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

# EN LA AGENCIA CATALANA DE LA VIVIENDA

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

# DENUNCIO:

**1.-** Que en fecha se formalizó con el demandante contrato de alquiler social de acuerdo con los criterios de la Ley 24/2015, de 29 de julio, de medidas urgentes para afrontar la emergencia en ámbito de la vivienda y la pobreza energética.

**2.-** Que, en la actualidad, la situación de vulnerabilidad económica y de exclusión residencial que originó el derecho a firmar un contrato de alquiler social a fecha persiste, como se acredita con la documentación adjunta.

**3.-** Que de acuerdo con el artículo 10 de la Ley 24/2015, de 29 de julio, (modificación introducida por la Ley 1/2022, del 3 de marzo de 2022, de Ampliación de medidas urgentes para hacer frente a la emergencia habitacional), en los casos de alquiler social que lleguen al término del plazo contractual marcado, las personas o unidades familiares afectadas tienen derecho a la formalización, por una única vez, de un nuevo contrato según las condiciones que establece la ley, siempre que se sigan encontrando dentro de los parámetros de exclusión residencial establecidos en el artículo 5.7, y así sea acreditado por los propios afectados. A tal efecto, el titular de la vivienda requerirá a los afectados para que presenten la documentación que lo corrobore, con una antelación de cuatro meses antes de la fecha de expiración del contrato.

**4.-** 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 otra parte, el demandante es una persona física o jurídica que reúne la condición de gran tenedor de vivienda definida en el artículo 5.9 de la Ley 24/2015, de 29 de julio.6.- Que la Ley 1/2022, del 3 de marzo de 2022 modifica la Ley 24/2015, de 29 de julio, estableciendo el 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 el deber de comprobar que el afectado no dispone de alternativa habitacional y se encuentra dentro de los parámetros de riesgo de exclusión residencial recae sobre la Propiedad, que debía pedir la documentación acreditativa de la continuidad de la situación de vulnerabilidad y de exclusión residencial como mínimo cuatro meses antes de la finalización del contrato para realizar una nueva oferta de alquiler social si se continuaban cumpliendo los requisitos según la Ley 24/2015, de 29 de julio, habiendo pasado este plazo sin que se haya realizado la perceptiva oferta.

**6.-** Que según la modificación introducida por la Ley 1/2022, del 3 de marzo de 2022, en su artículo 14, que añade una Disposición transitoria a la Ley 24/2015, de 29 de julio, la oferta de alquiler social se deberá realizarse en el plazo de un mes a contar desde el momento en que hayan recibido la documentación acreditativa de la situación de riesgo de exclusión residencial.

**7.-** Que el día llega a su fin/llegó a su fin el contrato de alquiler social firmado entre las partes sin que se nos haya formalizado oferta de alquiler social.

**8.-** Que en fecha 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).

**9.-** 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.

**10.-** 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.

**11.-** 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.

**12.-** 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”*.

**13.-** 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 que 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, 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 legítimos intereses, 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, 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