

**MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA NECESIDAD DE REALIZAR EL CONTRATO DE SERVICIOS DENOMINADO  
“REPRESENTACIÓN Y DEFENSA JURÍDICA EN EXPEDIENTES DE MOROSIDAD Y OCUPACIÓN ILEGAL DE  
INMUEBLES GESTIONADOS POR LA AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID”****EXPEDIENTE: A/SER-011960/2022**

La Agencia de Vivienda Social tiene un patrimonio de 45.982 inmuebles. De éstos, 23.156 son viviendas, 19.232 plazas de garaje, 1.326 locales y 2.268 trasteros.

Dentro de la labor de administración y gestión de este patrimonio, uno de los objetivos fundamentales perseguidos por la Agencia es la lucha contra la morosidad, esencial para la eficiente utilización de los recursos públicos en aras al objetivo de proporcionar vivienda pública al mayor número posible de beneficiarios y cumplir con su labor social. Todo ello, a su vez, implementado con numerosas facilidades para el pago, además de los procedimientos ya establecidos para adecuada fijación de la renta acorde con los ingresos de los arrendatarios.

En la Agencia existen tres tipos de contrato, cuyo incumplimiento de pago puede generar deuda: arrendamiento, venta aplazada y acceso diferido.

Es frecuente que muchos de los adjudicatarios de las viviendas de la Agencia tengan contraída deudas por impagos de rentas y cuotas de comunidad, así como por impago de las cuotas en caso de ventas aplazadas. Igualmente se producen impagos en los arrendamientos de locales y plazas de garajes no vinculadas a viviendas. En estos casos, la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid, tiene establecido un protocolo de actuación con el objetivo de reclamar las cantidades adeudadas que supone el ofrecimiento de facilidades de pago mediante fraccionamiento de recibos y la adquisición de compromisos de pago que se adecúen a la situación económica de cada caso. Debido al carácter social de la Agencia, el desahucio se contempla como la última alternativa, especialmente en el caso de que la deuda contraída sea de una vivienda.

Es importante resaltar que aunque el procedimiento de morosidad de la Agencia conlleva una serie de fases en las que se trata de forma exhaustiva de evitar el procedimiento judicial, el nivel de morosidad de la Agencia es elevado y en muchos casos no se consiguen los resultados deseados, por lo que se hace necesario acudir a los Tribunales. Así se pone de manifiesto en la deuda histórica que tiene la Agencia y que requiere de un estudio profuso de los expedientes, tomándose en consideración la posibilidad de prescripción de parte de ella.

La situación de morosidad en arrendamiento, en el momento presente, supone la posibilidad de iniciar procesos judiciales contra más 8.000 deudores, con una cifra de deuda superior a los 65 millones de euros, así como la existencia de más de 2.000 locales y viviendas ocupadas, por lo que resulta imprescindible la



La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv)  
mediante el siguiente código seguro de verificación: **1240058613790487826277**

adopción de medidas en orden a la reducción de la deuda, cuestión sobre la que también se ha manifestado reiteradamente la Cámara de Cuentas en sus Informes anuales.

Por ello, dado el elevado número de expedientes judiciales que precisan iniciarse por la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid en los dos ámbitos referidos, de lucha contra la morosidad de inquilinos y contra la ocupación legal, que se cifrarían en más de 10.00 litigios, se acordó por el Consejo de Gobierno con fecha 7 de abril de 2021 y con Informe favorable de la Abogacía General de fecha 26 de marzo de 2021: "Autorizar con carácter excepcional la asunción de la representación y defensa en juicio de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid por medios externos en casos de morosidad de inquilinos y de ocupación ilegal, en aplicación de lo previsto en el apartado 3 del artículo 1 de la Ley 3/1999, de 30 marzo, de Ordenación de los Servicios Jurídicos de la Comunidad de Madrid que dispone:

*"en casos excepcionales y oído el Director General de los Servicios Jurídicos, el Consejo de Gobierno podrá acordar que la representación y defensa en juicio sean asumidas por un abogado en ejercicio, o confiar a éste solo la defensa y la representación en juicio a un procurador, "*

Se estima, por tanto, que con esta externalización se podrá reducir significativamente la morosidad de inquilinos y el número de ocupantes ilegales. Con ello, se pone de manifiesto ante la ciudadanía, de una parte el compromiso de la Agencia para exigir el cumplimiento de sus obligaciones a los inquilinos, poniendo en valor el comportamiento de aquellos que pagan rigurosamente sus recibos, y de otra, el compromiso de reducir significativamente la ocupaciones ilegales, que no solo implican un enorme deterioro del patrimonio de este organismo con un gasto extra derivado de enganches ilegales y comportamientos indebidos, sino que también conlleva una situación anómala, cuyos principales perjudicados son los restantes inquilinos, que ven alterada en muchas ocasiones la pacífica posesión de sus inmuebles y la conservación y disfrute de las instalaciones comunes de las promociones.

Madrid, a la fecha de la firma

PROPUESTA ELEVADA POR  
LA SUBDIRECTORA GENERAL  
DE ADMINISTRACIÓN

EL DIRECTOR DE ÁREA ECONÓMICA Y DE  
PROMOCIÓN Y REHABILITACIÓN

