Denúncia per manca d'oferta de lloguer social en cas d'ocupació (Abans de rebre la demanda)

**A L’AGÈNCIA CATALANA DE L’HABITATGE**

Jo, NOM I COGNOMS, major d'edat, amb domicili a efectes de notificacions DIRECCIÓ DEL LLOC ON VISC, telèfon de contacte XXXXXXXX i DNI NÚMERO DE DNI, davant vostre comparec i

**DENUNCIO:**

1.- Que des de data ESCRIURE DIA, MES, ANY resideixo a l'habitatge de l'ADREÇA , amb MEMBRES DE LA UNITAT DE CONVIVÈNCIA, la titularitat dels quals pertany a NOM DEL PROPIETARI.

2.- D'acord amb la Disposició addicional primera de la Llei 24/2015, de mesures urgents per afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica (modificació introduïda per la Llei 1/2022, del 03 de Març de 2022, d’Ampliació de mesures urgents per a fer front a l’emergència habitacional), sempre que es compleixin dos requisits, abans d’interposar qualsevol demanda de desnonament per manca de títol habilitant, el demandant té l’obligació d’oferir un lloguer social a les persones afectades.

3.- En el procediment descrit en el present escrit es compleixen els dos requisits perquè la realització de l'oferta sigui obligatòria. D'una banda, es dirigeix contra persones o unitats familiars que no tenen una alternativa d’habitatge propi i que es troben dins els paràmetres de risc d’exclusió residencial, que defineix la llei en els seus preceptes 5.10, 5.11 i 5.12, la qual cosa hauria d'haver estat comprovada per l’entitat. De l'altra, l’adquirent és una persona jurídica que reuneix la condició de gran tenidor d'habitatge definida a l'article 5.9 a) i c) de la Llei 24/2015, de 29 de juliol.

4.- La Disposició transitòria de la Llei 1/2022, del 03 de Març de 2022, fa extensible l'obligació de realitzar l'oferta de lloguer social a tots aquells procediments en què es complissin ambdós requisits i estiguessin en tràmit de substanciació o d’execució en el moment d'entrada en vigor de la disposició.

5.- Que la Llei 1/2022, del 03 de Març de 2022 modifica la Llei 24/2015, de 29 de juliol, establint el termini d’un mes per a la formalització de la oferta de lloguer social obligatori a comptar des del moment de la recepció de la documentació acreditativa de la situació de vulnerabilitat.

6.- Malgrat l'obligació legal que regeix en aquestes circumstàncies, en cap momement, se m’ha formulat una oferta de lloguer social que compleixi les condicions per ser considerada com a tal, d'acord amb el precepte 5.7 de la Llei 24/2015.

7.- L'incompliment de l'obligació de formular proposta de lloguer social, així com la seva formulació sense observar els requisits establerts per la definició de lloguer social de l'article 5.7 de la Llei 24/2015, és constitutiva d'una infracció greu en matèria de protecció dels consumidors i usuaris d’habitatges en el mercat immobiliari, d'acord amb l'article 124.2 de la Llei 18/2007, del dret a l'habitatge, la qual pot ser sancionada amb una multa de fins a 90.000 euros.

8.- Basant-se en la disposició final primera de la Llei 24/2015 i l'article 130.5 de la Llei 18/2007, correspon als ajuntaments la inspecció i l'eventual sanció d'aquestes actuacions. A fi de facilitar les tasques inspectores, el precepte 5.4 de la Llei 18/2007 estableix que la realització obligatòria de lloguer social s’ha de comunicar, en un termini de tres dies hàbils des de la realització de l'oferta, a l’Ajuntament del municipi en què està situat l'habitatge.

9.- Una consolidada jurisprudència i doctrina afirmen que la potestat sancionadora no és discrecional sinó reglada, i per tant el seu exercici no és disponible pel seu titular. El Tribunal Suprem ha sostingut aquesta afirmació en diverses ocasions. A tall d'exemple, en la sentència 1368/2005, de 4 de març, fa un repàs d'alguns dels seus pronunciaments al respecte. La Llei 18/2007 reitera aquesta obligació en el seu article 109, establint que: “*totes les conductes que presumptament comportin una vulneració de les disposicions d'aquesta llei subjectes a sanció han de donar lloc a l'inici de diligències dirigides a esbrinar la identitat de les persones presumptament responsables, els fets i les circumstàncies del cas concret per a determinar si són constitutives d'infracció administrativa. Un cop instruïdes les diligències, l'òrgan competent pot resoldre l'arxivament, l'adopció de mesures o, si escau, la incoació de l'expedient sancionador*”.

Per tot l'anteriorment exposat i fonamentat, **SOL·LICITO**:

* Es tingui per presentat aquest escrit, per formulada la denúncia en el mateix continguda i, d'acord amb el seu contingut, s’actuï en conseqüència, s’iniciï instrucció i s’adoptin les mesures pertinents.
* Comparèixer en el procediment anteriorment referit en condició d’interessat, d’acord amb el que preveu l’article 4 de la Llei 39/2015, d’1d’octubre, de Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques. La formulació de l'oferta de lloguer social afecta de forma directa als meus interessos legítims, a causa de la meva condició de persona en risc d'exclusió residencial sense alternativa d'habitatge propi.
* Subsidiàriament, i només en cas que no se’m consideri interessat, sol·licito que em sigui comunicada, per part de l’òrgan competent, la decisió d’incoar o no qualsevol procediment sancionador al respecte.
* Que, en cas de no ser l’Agència Catalana de l’Habitatge l’òrgan competent per iniciar el referit procediment en el present cas, es remeti aquesta petició a l’òrgan competent per a que inicïi la instrucció sense més dil·lació.
* Que, en qualsevol cas, es notifiqui a l’Ajuntament de la localitat on radiqui l’immoble l’existència d’aquesta petició i els tràmits i actuacions que se’n derivin, així com la resolució del procediment.

DATA

SIGNATURA