

## **ALERTA INFORMATIVA: DECRETO LEY 37/2020, DE 3 DE NOVIEMBRE, DE REFUERZO DE LA PROTECCIÓN DEL DERECHO A LA VIVIENDA ANTE LOS EFECTOS DE LA PANDEMIA DE LA COVID-19**

El 4 de noviembre de 2020, se publicó en el Diario Oficial de la Generalitat de Cataluña (**DOGC**) el Decreto Ley 37/2020, de 3 de noviembre, de refuerzo de la protección del derecho a la vivienda ante los efectos de la pandemia de la covid-19 (en adelante "**DL 37/2020**"), que viene a modificar la Ley 24/2015, de 29 de julio, de medidas urgentes para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda y la pobreza energética (en adelante "**Ley 24/2015**"), cuya entrada en vigor tuvo lugar el día 5 de noviembre de 2020.

Antes de proceder a la exposición de las novedades introducidas DL 37/2020, debe señalarse que los supuestos regulados por la nueva norma aplican, únicamente, a los grandes tenedores, no a los pequeños propietarios. En concreto, los dos supuestos previstos en la Ley 24/2015, y a los que refiere la norma aprobada son los siguientes:

- I.** Que el demandante que tenga la condición de gran tenedor de vivienda<sup>1</sup>.
- II.** Que el demandante sea persona jurídica que haya adquirido posteriormente al 30 de abril de 2008 viviendas que sean, en primera o en ulteriores transmisiones, provenientes de ejecuciones hipotecarias, provenientes de acuerdos de compensación de deudas o de dación en pago o provenientes de compraventas que tengan como causa la imposibilidad de devolver el préstamo hipotecario.

Las principales novedades del DL 37/2020, respecto de la normativa anterior, básicamente son dos:

- I.** Obligatoriedad de acreditar haber formulado una oferta de alquiler social previo a la interposición de la demanda judicial.

Asimismo, se establece para los supuestos de haberse iniciado el proceso sin haber acreditado la oferta de un alquiler social, la interrupción del proceso hasta que se formule la oferta y se acredite ante el Juzgado.

- II.** Suspensión excepcional de lanzamientos acordados en procedimientos de desahucio por **falta de pago, expiración de plazo, ocupación sin título, o los derivados de ejecuciones hipotecarias**, que afecten hogares vulnerables sin alternativa habitacional durante la vigencia del estado de alarma o de cualquier medida que comporte restricciones a la libertad de circulación.

---

<sup>1</sup> Art. 5. 9º Ley 24/2015: A efectos de la presente ley, se entiende que son grandes tenedores de viviendas: a) Las entidades financieras, las filiales inmobiliarias de estas entidades, los fondos de inversión y las entidades de gestión de activos, incluidos los procedentes de la reestructuración bancaria, de acuerdo con la legislación mercantil. b) Las personas jurídicas que, por sí solas o a través de un grupo de empresas, sean titulares de más de quince viviendas situadas en territorio del Estado, con las siguientes excepciones: 1.º Los promotores sociales a los que se refieren las letras a y b del artículo 51.2 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda. 2.º Las personas que tengan más de un 15 por ciento de la superficie habitable de la propiedad calificado como viviendas de protección oficial destinadas a alquiler. c) Los fondos de capital riesgo y de titulización de activos. d) Las personas físicas que sean propietarias de más de quince viviendas, o copropietarias si su cuota de participación en la comunidad representa más de 1.500 metros cuadrados de suelo destinado a vivienda, con referencia en ambos casos a viviendas situadas en territorio del Estado, con las mismas excepciones que establecen para las personas jurídicas los puntos 1º y 2º de la letra b.

Concretamente, el DL 37/2020, ordena la suspensión de las ejecuciones de resoluciones judiciales que comporten el lanzamiento respecto a los siguientes colectivos:

- a) Personas que no tengan una alternativa propia de vivienda y cuyos ingresos sean inferiores a 2 veces el indicador de renta de suficiencia de Cataluña (en adelante el "IRSC")<sup>2</sup>.
- b) Unidades familiares o de convivencia que no tengan una alternativa propia de vivienda y cuyos ingresos sean inferiores a 2'5 veces el IRSC.
- c) Personas con discapacidades o con gran dependencia que no tengan una alternativa propia de vivienda y cuyos ingresos sean inferiores a 3 veces el IRSC.
- d) Personas o unidades familiares vulnerables con dificultades para pagar las cuotas hipotecarias.
- e) Los inquilinos cuyo contrato o título jurídico que habilita la ocupación de la vivienda se encuentre vencido.
- f) Ocupantes sin título jurídico que habilite la ocupación, cuando el demandante tenga la condición de gran tenedor de acuerdo con las letras a y c del apartado 9 del art. 5 de la Ley 24/20415 siempre que concurren las circunstancias siguientes:
  1. Que la vivienda esté inscrita en el Registro de viviendas vacías y de viviendas ocupadas sin título habilitante o sea susceptible de estar inscrita en él.
  2. Que los ocupantes acrediten haber ocupado la vivienda con anterioridad al 25 de octubre de 2020.
  3. Que los ocupantes no hayan rechazado ninguna opción de realojamiento social en los últimos dos años.
  4. Que los servicios municipales informen favorablemente sobre el cumplimiento, por parte de los ocupantes, de los parámetros de riesgo de exclusión residencial y sobre el arraigo y la convivencia en el entorno vecinal.

Por último, debe señalarse que la nueva norma impone al cuerpo de los Mossos d'Esquadra y a las Policías Locales, que reciban una denuncia solicitando medidas cautelares relativas a desocupación de viviendas de personas o unidades familiares con riesgo de exclusión residencial y ocupen la vivienda en las condiciones expuestas, la obligación solicitar un informe urgente a los servicios sociales de la Administración Pública competente y comunicar inmediatamente dicha solicitud al Ministerio Fiscal.

**El presente documento es una recopilación de la información recabada por ETL GLOBAL ADDIENS, S.L. y cuya finalidad es estrictamente informativa y divulgativa. En definitiva, la información y comentarios en esta Alerta Informativa contenidos no suponen en ningún caso asesoramiento jurídico de ninguna clase y en ningún caso podrá utilizarse esta Alerta Informativa como documento sustitutivo de dicho asesoramiento jurídico. El contenido del presente documento es estrictamente confidencial y no podrá ser divulgado a terceros sin la previa autorización de ETL GLOBAL ADDIENS, S.L.**

---

<sup>2</sup> La Ley 13/2006, de 27 de julio, de prestaciones sociales de carácter económico, estableció el indicador de la renta de suficiencia, que debe ser fijado periódicamente por la Ley de presupuestos de la Generalitat. Para el ejercicio 2020, la Ley de presupuestos de la Generalitat de Cataluña establece el valor del indicador de la renta de suficiencia de Cataluña en 569,12.- Euros mensuales y 7.967,73.- Euros anuales.