

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. NUEVAS RESTRICCIONES A LOS GRANDES TENEDORES PARA LA RECUPERACIÓN DE LA POSESIÓN DE SUS INMUEBLES.

Resumimos en esta nota jurídica los aspectos más relevantes del 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 “Decreto Ley”), publicado en el “*Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*” el 4 de noviembre de 2020. El Decreto Ley modifica parcialmente la Disposición Adicional Primera y añade una nueva Disposición Adicional Tercera en la Ley 24/2015, del 29 de julio, de medidas urgentes para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda y la pobreza energética (la “Ley 24/2015”).

El Decreto Ley, según su exposición de motivos, pretende que las personas en situación de riesgo de exclusión residencial puedan permanecer en su domicilio mientras la persona obligada a ofrecerles una propuesta de alquiler social (esto es, los grandes tenedores¹) en los términos regulados en la Ley 24/2015, no acredite el cumplimiento de esta obligación. Por otra parte, se pretende evitar también el lanzamiento de las personas en riesgo de exclusión residencial², mientras se encuentren vigentes medidas que comporten restricciones a la libertad de circulación por razones sanitarias.

¹ Cabe recordar que la Ley 24/2015, de 29 de julio, define como grandes tenedores 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), los fondos de capital riesgo y de titulización de activos; las personas jurídicas que, por sí solas o a través de un grupo de empresas, sean titulares de más de 15 viviendas situadas en territorio del Estado, con excepción de (a) los promotores sociales y (b) las personas físicas o jurídicas que tengan más de un 15% de superficie habitable de la propiedad calificado como viviendas con protección oficial destinadas a alquiler; y (iii) las personas físicas que sean propietarias de más de 15 viviendas, o copropietarias si su cuota de participación en la comunidad representa más de 1.500 m² de suelo destinado a vivienda, con referencia en ambos casos a viviendas situadas en territorio del Estado, con las mismas excepciones que se establecen para las personas jurídicas en los puntos (a) y (b) anteriores.

² La Ley 24/2015 establece que las personas y unidades familiares se encuentran en riesgo de exclusión residencial siempre que (a) perciban unos ingresos inferiores a 2 veces el indicador de renta de suficiencia (IRSC) si se trata de personas que viven solas, (b) unos ingresos inferiores a 2,5 veces el IRSC si se trata de unidades de convivencia, o (c) unos ingresos inferiores a 3 veces el IRSC en caso de personas con discapacidades o con gran dependencia. En caso de que los ingresos sean superiores a 1,5 veces el IRSC, la solicitud debe ir acompañada de un informe de servicios sociales que acredite el riesgo de exclusión residencial. Excepcionalmente, también podrán incluirse a las personas y unidades familiares que superen estos límites de ingresos siempre que dispongan de un informe de servicios sociales acreditativo de que están sometidas a un inminente riesgo de pérdida de la vivienda y no disponen de alternativa de vivienda propia.

1. **Ámbito de aplicación y entrada en vigor**

El Decreto Ley ha entrado en vigor el 5 de noviembre de 2020 y, según lo previsto en el artículo 64 del Estatuto de Autonomía de Cataluña, actualmente se encuentra pendiente de convalidación por el Parlamento de Cataluña, que deberá ratificarlo en el plazo máximo de 30 días hábiles desde su promulgación.

2. **Antecedentes de la Ley 24/2015**

La Ley 24/2015, estableció determinados supuestos en los que el gran tenedor de viviendas está obligado a ofrecer un alquiler social a personas en riesgo de exclusión residencial.

Así, inicialmente, el artículo 5 de la Ley 24/2015 preveía los siguientes supuestos en que los grandes tenedores de viviendas tienen que ofrecer un alquiler social a personas que se encuentren en riesgo de exclusión residencial cuando las viviendas estuviesen ocupadas por dichas personas:

- Antes de adquirir una vivienda resultante de la consecución de acuerdos de compensación o dación en pago de préstamos o créditos hipotecarios sobre la vivienda habitual, o antes de la firma de la compraventa de una vivienda que tenga como causa de la venta la imposibilidad por parte del prestatario de devolver el préstamo hipotecario.
- Antes de interponer cualquier demanda judicial de ejecución hipotecaria o de desahucio por impago de alquiler.

Posteriormente, la Disposición Adicional Primera de la Ley 24/2015³, extendió los supuestos de obligación de ofrecer un alquiler social más allá de los indicados en el artículo 5 de la Ley/2015, siendo obligatorio para grandes tenedores antes de llevar a cabo o interponer:

- cualquier acción ejecutiva derivada de reclamación de una deuda hipotecaria;
- demandas de desahucio por vencimiento de la duración del título jurídico que habilita la ocupación de la vivienda; y
- demandas de desahucio por falta de título jurídico que habilite la ocupación, siempre que concurren una serie de circunstancias tasadas en la Ley 24/2015 y en la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda de Cataluña.

³ Introducida por el Decreto-ley 17/2019, de 23 de diciembre, de Medidas urgentes para mejorar el acceso a la vivienda.

3. Principales medidas del Decreto Ley

Destacamos a continuación las principales medidas que introduce el Decreto Ley en las Disposiciones Adicionales de dicha Ley 24/2015:

- (i) Modifica la Disposición Adicional Primera de la Ley 24/2015
 - Modificando su primer apartado, en el que se introduce la obligación de acreditar que se ha formulado una propuesta alquiler social antes de llevar a cabo cualquier acción ejecutiva derivada de la reclamación de una deuda hipotecaria, y de interponer determinadas demandas de desahucio por vencimiento de la duración del título jurídico o por la falta de título jurídico que habilite la ocupación⁴ (mientras que anteriormente no era necesario acreditar dicha circunstancia); e
 - incluyendo un nuevo apartado en el que establece que los procedimientos iniciados en los que no se haya acreditado la formulación de la oferta de alquiler social se tendrán que interrumpir, a fin de que esta oferta pueda ser formulada y acreditada por el gran tenedor.
- (ii) Añade una Disposición Adicional Tercera a la Ley 24/2015 en virtud de la cual se establece una suspensión excepcional y transitoria, por motivos sanitarios, de los procedimientos de desahucio y de los lanzamientos que afecten a hogares vulnerables sin alternativa habitacional

En particular, se establece que durante la vigencia del estado de alarma o de una medida que comporte restricciones a la libertad de circulación por razones sanitarias, se suspenderán las ejecuciones de resoluciones judiciales que comporten el lanzamiento de personas o unidades familiares que se encuentren dentro de los parámetros de riesgo de exclusión residencial previstos en la Ley 24/2015 y ocupen viviendas que provengan de los demandantes del artículo 5.2 de dicha Ley (esto es, ejecución hipotecaria o de desahucio por impago de alquiler).

Añade que esta misma medida de suspensión se aplicará también a los supuestos previstos en la Disposición Adicional Primera de la Ley 24/2015 (esto es, acciones ejecutivas derivadas de la reclamación de una deuda hipotecaria, demandas de desahucio por vencimiento de la duración del título jurídico o por falta de título jurídico que habilite la ocupación). En este último caso, no será necesario que los ocupantes acrediten que la ocupación sin título se inició, como mínimo, seis meses antes de la entrada en vigor del Decreto Ley 17/2019, de 23 de diciembre, de Medidas urgentes para

⁴ Téngase en cuenta que el requisito de acreditar que se ha formulado una propuesta alquiler social antes de interponer determinadas demandas judiciales previstas en el artículo 5 de la Ley 24/2015 (demanda judicial de ejecución hipotecaria o de desahucio por impago de alquiler, etc.), ha sido introducido recientemente por la Ley 11/2020, de 18 de septiembre, de medidas urgentes en materia de contención de rentas en los contratos de arrendamiento de vivienda, que ha modificado la Ley 24/2015 en este aspecto.

mejorar el acceso a la vivienda, sino que será suficiente acreditar que la ocupación se ha producido con anterioridad al inicio de la vigencia del estado de alarma declarado por el Real decreto 926/2020, de 25 de octubre (esto es, antes del 25 de octubre de 2020).

Se debe tener en cuenta que la determinación relativa a la inclusión o no inclusión dentro de los parámetros de riesgo de exclusión social corresponde a los servicios sociales de la administración pública competente.

Finalmente, el Decreto Ley añade que en el caso que el cuerpo de *Mossos d'Esquadra* o las Policías Locales de Cataluña reciban una denuncia solicitando medidas cautelares relativas a desocupaciones de viviendas de personas o unidades familiares que se encuentren dentro de los parámetros de riesgo de exclusión residencial previstos en la Ley 24/2015 y ocupen la vivienda en cualquiera de las circunstancias previstas en la Disposición Adicional Primera (vencimiento de la duración del título jurídico o falta de título jurídico que habilite la ocupación) o en el artículo 5.2 de la Ley 24/2015 (ejecución hipotecaria o de desahucio por impago de alquiler), deben solicitar informe urgente a los servicios sociales de la administración pública competente, comunicando esta solicitud inmediatamente al Ministerio Fiscal.

Esta Nota ha sido elaborada por Sergio Agüera y Felipe Ramírez, Socio y Asociado de la práctica de Inmobiliario.

La información contenida en esta Nota Jurídica es de carácter general y no constituye asesoramiento jurídico. Este documento ha sido elaborado el 5 de noviembre de 2020 y Pérez-Llorca no asume compromiso alguno de actualización o revisión de su contenido.

Para más información,
pueden ponerse en contacto con:

Sergio Agüera

Socio de Inmobiliario
saguera@perezllorca.com

T: +34 93 481 30 79