



## Resum del Decret Llei de reforç de la protecció del dret a l'habitatge davant els efectes de la pandèmia de la COVID-19

El passat 3 de novembre el Govern va aprovar el *Decret Llei 37/2020, de 3 de novembre, de reforç de la protecció del dret a l'habitatge davant els efectes de la pandèmia de la COVID-19*, que introdueix mesures de suspensió temporal d'alguns desnonaments degut a la pandèmia i tracta de reforçar les ofertes de lloguer social de la Llei 24/2015.

L'aprovació d'aquesta norma ha tingut força ressò a la premsa i vàries entitats que defensen el dret a l'habitatge, han estat crítiques amb el Govern precisament per l'onada de desnonaments que pateix Catalunya actualment.

Considerem que hem d'utilitzar totes les eines existents per fer-ho i exigir que es compleixin i que es facin complir les lleis que obliguen a aturar-los. Per aquest motiu avui publiquem documents útils per plantejar-ho als Jutjats i aquest breu resum del nou Decret.

Aquest **breu document resum del Decret 37/2020** l'hem redactat ràpidament des del Grup Promotor de la Llei 24/2015 amb l'objectiu que arribi i sigui útil a les entitats socials, així com als grups, sindicats i col·lectius d'habitatge.

Per altra banda, i com a simple apunt, en tractar-se d'un decret llei, recordem que cal que sigui convalidat al Parlament en el termini d'un mes de la seva publicació al DOGC. Per a això, l'actual govern necessitarà els vots afirmatius de, com a mínim, un grup parlamentari més.

Finalment, cal remarcar que el decret llei no introdueix en cap cas la figura del lloguer social obligatori, que es va establir primer a la 24/2015 i se'n van ampliar els supòsits d'accés al 17/2019. Les sancions per la manca d'oferta en casos de grans tenidors i el reallotjament per part dels poders públics en els desnonaments de petits tenidors segueixen sent una exigència per a totes les Administracions competents.

Consulteu el Decret: <https://portaljuridic.gencat.cat/ca?documentId=885663&action=fitxa>

### **RESUM DEL DL 37/2020:**

#### **1. Modificació DA1 (Disposició Addicional 1a), apartat 1 de la Llei 24/2015**

##### Abans:

*"L'obligació a què fa referència l'article 5.2, **d'oferir** una proposta de lloguer social abans d'interposar determinades demandes judicials, es fa extensiva en els mateixos termes a qualsevol acció executiva derivada de la reclamació d'un deute hipotecari i a les demandes de desnonament següents":*

##### Ara:

*"L'obligació a què fa referència l'article 5, **d'acreditar que s'ha formulat** una proposta de lloguer social abans d'interposar determinades demandes judicials, es fa extensiva en els mateixos termes a qualsevol acció executiva derivada de la reclamació d'un deute hipotecari i a les demandes de desnonament següents:"*



Explicació:

Adequació de la Llei 24/2015 a la modificació introduïda per la Llei 11/2020 de contenció de rendes de lloguers. En aquesta modificació, s'inclou un incís perquè el demandant en un procés de desnonament hagués d'incloure a la demanda la documentació que justifiqués que s'ha realitzat una oferta de lloguer social al demandat. Amb el canvi d'aquest decret llei, aquesta obligació es fa extensiva també en fase d'execució (abans només en la presentació de la demanda).

**2. Nou apartat 1 bis a la DA1 de la Llei 24/2015**

Ara:

*“Els procediments iniciats en què no s'hagi acreditat la formulació de l'oferta de lloguer social s'han d'interrompre per tal que aquesta oferta pugui ser formulada i acreditada.”*

Explicació:

S'introdueix aquest nou apartat amb la intenció que l'absència d'oferta tingui efectes processals també en aquells procediments ja iniciats. Aquest incís no es vincula a l'estat d'alarma ni la situació de pandèmia i, per tant, té caràcter permanent, així que representa un pas més en la voluntat que els jutges es trobin vinculats per la Llei 24/2015 i pot tenir importants repercussions en tots els casos de la PAH i resta de col·lectius. Carn de recurs d'inconstitucionalitat.

**3. Nova DA3 (Disposició Addicional 3a)**

Ara:

*“Suspensió excepcional i transitòria per motius sanitaris dels procediments de desnonament i dels llançaments que afectin llars vulnerables sense alternativa habitacional.*

*“Durant la vigència de l'estat d'alarma o d'una mesura que comporti restriccions a la llibertat de circulació per raons sanitàries, se suspendran les execucions de resolucions judicials que comportin el llançament de persones o unitats familiars que estiguin dins dels paràmetres de risc d'exclusió residencial previstos en aquesta Llei i ocupin habitatges provinents dels demandants previstos a l'article 5.2. Aquesta mateixa mesura de suspensió s'aplicarà també als supòsits previstos a la disposició addicional primera. En aquest darrer cas, no caldrà acreditar la circumstància recollida al supòsit 2n de la lletra b) de l'apartat 1 d'aquesta disposició addicional i serà suficient acreditar que l'ocupació s'ha produït amb anterioritat a l'inici de la vigència de l'estat d'alarma declarat pel Reial decret 926/2020, de 25 d'octubre.*

*La determinació relativa a la inclusió o no inclusió dins dels paràmetres de risc d'exclusió social correspon als serveis socials de l'Administració pública competent.*

*Així mateix, en cas que el cos de Mossos d'Esquadra o les Polícies Locals de Catalunya rebin una denúncia sol·licitant mesures cautelars relatives a desocupacions d'habitatges de persones o unitats familiars que es trobin dins dels paràmetres de risc d'exclusió residencial previstos en aquesta Llei i ocupin l'habitatge en qualsevol de les circumstàncies previstes en la disposició addicional primera o en l'article 5.2, han de sol·licitar informe urgent als serveis socials de l'administració pública competent, comunicant aquesta sol·licitud immediatament al Ministeri Fiscal.”*



### Explicació:

Suspensió normativa dels desnonaments.

### **Quan?**

Mentre es trobi en vigor l'estat d'alarma o restriccions a la mobilitat per raons sanitàries.

### **Per a qui?**

Persones o unitats familiars que estiguin dins dels paràmetres de risc d'exclusió residencial.

### **De quins propietaris?**

Tots aquells inclosos a l'article 5.2 de la Llei 24/2015. És a dir:

- a) Grans tenidors d'habitatge.
  - a. Les entitats financeres, les filials immobiliàries d'aquestes entitats, els fons d'inversió i les entitats de gestió d'actius, inclosos els procedents de la reestructuració bancària, d'acord amb la legislació mercantil.
  - b. Les persones jurídiques que, per si soles o per mitjà d'un grup d'empreses, siguin titulars de més de 15 habitatges situats en territori de l'Estat.
  - c. Els fons de capital risc i de titulització d'actius.
  - d. Les persones físiques que siguin propietàries de més de 15 habitatges, o copropietàries si la seva quota de participació en la comunitat representa més de 1.500 m<sup>2</sup> de sòl destinat a habitatge, tots dos en territori de l'Estat.
- b) Persones jurídiques que hagin adquirit després del 30 d'abril de 2008 habitatges que siguin, en primera o en ulteriors transmissions, provinents d'execucions hipotecàries, provinents d'acords de compensació de deutes o de dació en pagament o provinents de compravendes que tinguin com a causa la impossibilitat de retornar el préstec hipotecari.

### **Per a tots els casos?**

Sí, s'hi inclouen específicament els casos d'ocupació. En aquest supòsit, no caldrà acreditar que s'ha ocupat l'habitatge des d'abans del 30 de juny de 2019. Només abans de l'entrada en vigor del nou estat d'alarma. Això és, abans del 25 d'octubre de 2020.

### **Qui controla que la família es troba o no en situació de risc d'exclusió residencial?**

Teòricament, no ho fan els jutges, sinó els Serveis Socials. S'entén que això es fa per incloure aquells casos que, malgrat superar els barems, l'Administració els considera igualment en aquesta situació, d'acord amb l'article 5.11 de la Llei 24/2015.

### **Hi ha alguna obligació per als cossos policials?**

Sí, quan Mossos d'Esquadra o Polícies Locals reben una denúncia per un delictes d'usurpació demanant el desallotjament com a mesura cautelar i s'hi troben implicades persones o unitats familiars en situació de risc d'exclusió residencial, hauran de demanar un informe urgent als Serveis Socials i comunicar-la al Ministeri Fiscal. No prohibeix expressament la desocupació, però és possible que *de facto* es donin instruccions directes més enllà del decret llei per no fer-ho (cas Ciutat Meridiana).

### **Quan entren en vigor les mesures?**

El dia després de la seva publicació al DOGC: el passat 5 de novembre.