

ALERTA

Decreto Ley de la Generalitat de Cataluña de protección del derecho a la vivienda ante los efectos de la pandemia de la COVID-19

5 de noviembre de 2020



El 4 de noviembre de 2020 se publicó en el Diario Oficial de la Generalitat de Cataluña 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 (Decreto Ley 37/2020), que ha entrado en vigor hoy, y que modifica 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 (Ley 24/2015).

Aparte de dos modificaciones técnicas, el Decreto Ley 37/2020 introduce una nueva disposición adicional tercera en la Ley 24/2015, conforme a la cual se suspenden -durante el estado de alarma establecido por Real Decreto 926/2020, de 25 de octubre, o de una medida que comporte restricciones a la libertad de circulación por razones sanitarias-, las ejecuciones de resoluciones judiciales (en procedimientos de ejecución hipotecaria o de desahucio por impago de alquiler) que comporten el lanzamiento de personas o unidades familiares en situación de riesgo de exclusión residencial, conforme a los parámetros de la Ley 24/2015, cuando:

- (i) **el demandante sea un gran tenedor de vivienda.** Son grandes tenedores de vivienda (art. 5.9):
 - 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, 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 las mismas excepciones que establecen para las personas jurídicas los puntos 1.º y 2.º de la letra b).
- (ii) **o el demandante sea una 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.

La suspensión se extiende a cualquier acción ejecutiva derivada de la reclamación de una deuda hipotecaria y a las demandas de desahucio siguientes, cuando la ocupación se hubiera producido antes del inicio de la vigencia del estado de alarma declarado por el Real Decreto 926/2020:

- (i) **por vencimiento de la duración del título jurídico** que habilita la ocupación de la vivienda.
- (ii) **por falta de 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 artículo 5.

Para obtener información adicional sobre el contenido de este documento puede dirigirse a su contacto habitual en Cuatrecasas

©2020 CUATRECASAS

Todos los derechos reservados.

Este documento es una recopilación de información jurídica elaborado por Cuatrecasas. La información o comentarios que se incluyen en él no constituyen asesoramiento jurídico alguno.

Los derechos de propiedad intelectual sobre este documento son titularidad de Cuatrecasas. Queda prohibida la reproducción en cualquier medio, la distribución, la cesión y cualquier otro tipo de utilización de este documento, ya sea en su totalidad, ya sea en forma extractada, sin la previa autorización de Cuatrecasas

