

**NOTA INFORMATIVA DE LA SECRETARIA GENERAL EN RELACIÓ AMB 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, PUBLICAT EN EL DOGC NÚM. 8263, DE 4 DE NOVEMBRE DE 2020****I. ANTECEDENTS**

Atès que l'**11 de març de 2020 l'OMS va declarar** l'emergència sanitària, provocada pel **brot epidèmic** provocat pel virus altament contagiós denominat Sars-Cov-2, més conegut com **Covid-19** o coronavirus, com a **pandèmia internacional**.

Atès que, en data 14 de març de 2020, **el Consell de Ministres, de conformitat amb l'article 116 de la Constitució Espanyola i la Llei Orgànica 4/1981**, d'1 de juny, dels estats d'alarma, excepció i setge, **va declarar l'estat d'alarma** a tot el territori espanyol, per a fer front a la crisi sanitària provocada per la Covid-19, per un període de 15 dies naturals, mitjançant **el Reial Decret 463/2020, de 14 de març**, parcialment modificat pel Reial Decret 467/2020, de 17 de març.

Atès que el **Reial Decret 463/2020, de 14 de març**, va ser objecte de **sis pròrrogues**, fins el 21 de juny de 2020, data en la qual es va donar per finalitzada la declaració de l'estat d'alarma.

Atès que, a conseqüència del perillós **increment de contagis** provocats per la Covid-19, **el Consell de Ministres, en data 25 d'octubre de 2020, va aprovar el Reial Decret 926/2020, de 25 d'octubre**, pel qual es va **declarar l'estat d'alarma a tot el territori espanyol**, per a la contenció de la propagació de les infeccions causades pel SARS-CoV-2

Atès que el **Parlament de Catalunya va aprovar la Llei 24/20215, de 29 de juliol, de mesures urgents per afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica**, de conformitat amb l'article 137.1 del seu Estatut d'autonomia que atorga a la Generalitat de Catalunya competències exclusives en matèria d'habitatge, amb la finalitat d'establir una sèrie de **mesures extraordinàries i urgents per evitar els desallotjaments que poguessin produir una situació de falta d'habitatge** de persones o unitats familiars que no tinguessin una altra alternativa pròpia d'habitatge i que estiguessin dins dels paràmetres de risc d'exclusió residencial, en la forma definida a la pròpia llei 24/2015.

---

Atès que, dins de les mesures establertes a la citada Llei 24/2015, de 29 de juliol, es **preveia l'obligació**, per part dels **grans tenidors d'habitatge**, d'**oferir** als afectat una **proposta d'habitatge social abans d'interposar cap demanda judicial de desallotjament per impagament del preu del lloguer o d'execució hipotecària** per impagament de les quotes de les hipoteques en els **casos de persones** o unitats familiars que **es trobin dins dels paràmetres d'exclusió residencial i no tinguin possibilitats d'accedir a cap habitatge** en cap règim jurídic.

Atès que, amb posterioritat, aquesta **obligació es va fer extensiva**, mitjançant el **Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre**, de mesures urgents per a millorar l'accés a l'habitatge, **a les demandes de desallotjament per venciment de la durada del títol jurídic que habilita l'ocupació de l'habitatge i per falta de títol jurídic que habiliti a ocupar un habitatge** en determinats casos.

Atès que **la crisi sanitària provocada per la Covid-19** ha obligat els governs, tant estatal com autonòmics, a adoptar mesures sanitàries, de desplaçament de persones, de tancament de locals comercials, bars, hotels, restaurants, grans superfícies i, fins i tot, el confinament domiciliari de tota la població, excepte per a realitzar serveis bàsic, fet que **ha comportat una greu crisi econòmica sense precedents**, el que ha provocat, a la pràctica, que entre d'altres efectes econòmics i socials de gravetat, **moltes persones o unitats familiars no tinguin possibilitats de poder fer front al pagament dels lloguers ni de les quotes de les hipoteques** per compra d'habitatges habituals, el que fa necessari, en base al principi de la funció social del dret de propietat que estableix la Constitució Espanyola, que per part del **Govern de la Generalitat de Catalunya** s'hagi **aprovat el Decret Llei 37/2020, de 3 de novembre**, objecte de la present nota informativa.

## II. ESTRUCTURA DEL DECRET LLEI 37/2020, DE 3 DE NOVEMBRE

El **Decret Llei 37/2020, de 3 de novembre** s'estructura en un **preàmbul; un article i una disposició final**.

## III. CONTINGUT DEL DECRET LLEI 37/2020, DE 3 DE NOVEMBRE

### 1. Article únic

---

La **finalitat** d'aquest Decret Llei és **modificar parcialment determinats preceptes de la Llei catalana 24/2015, de 29 de juliol, de mesures urgents per afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica**, amb la finalitat de **pal·liar**, en la mesura del possible, **el desallotjament**, tant per impagament dels preus de lloguer com per impagament de les quotes dels crèdits hipotecaris, **atesa la greu situació** en els àmbits econòmics i socials, **causada per la pandèmia de la Covid-19**.

En aquest sentit, **l'article únic del Decret Llei 37/2020 modifica els paràgrafs dels preceptes o disposicions de la Llei 24/2015, de 29 de juliol**, que va ser objecte: d'una banda, d'anul·lació d'algun dels seus articles per part del Tribunal Constitucional, en Sentència 13/2019, de 31 de gener, i de la modificació d'altres articles o preceptes per part de la Llei 11/2020, de 18 de setembre; la Llei 5/2020, de 29 d'abril i el Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, **que es detallen a continuació:**

- a) **Modifica el paràgraf primer de l'apartat 1 de la disposició addicional primera de la Llei 24/2015, de 29 de juliol**, que abans de l'entrada en vigor del Decret de 3 de novembre, estava redactat:

*“L'obligació a la què fa referència l'article 5.2, d'oferir una proposta de lloguer social davant de la interposició de determinades demandes judicials, es fa extensiva en els mateixos termes a qualsevol acció executiva derivada d'una reclamació derivada d'un deute hipotecari i a les demandes de desallotjament següents...”*

**I, després de l'entrada en vigor del present Decret Llei 37/2020 queda redactat de la forma següent:**

*“1. 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: ...”*

És a dir, que **no és suficient oferir una proposta de lloguer sinó que s'ha d'acreditar que aquesta s'ha formulat**, com a requisit previ i preceptiu, per exercir les posteriors accions judicials.

- b) **S'afegeix un nou apartat, l'1 bis, a la disposició addicional primera de la Llei 24/2015, de 29 de juliol**, que queda redactat en la forma següent:
-

*“1 bis. 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.”*

- c) **S'afegeix una nova disposició addicional**, la disposició addicional **tercera**, a la **Llei 24/2015, de 29 de juliol**, amb la redacció següent:

*“Disposició addicional tercera*

*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.”*

## **2. La disposició final única**

**Regula l'entrada en vigor del Decret Llei 37/2020, de 3 de novembre, establint que aquest entra en vigor el dia següent de la seva publicació en**

---

**el DOGC**; és a dir, que entra en vigor i produeix plens efectes jurídics des del **5 de novembre de 2020**, dia posterior a la data de la seva publicació en el DOGC núm. 8263, de 4 de novembre.

Sant Just Desvern, 4 de novembre de 2020

---