



## CIRCULAR INFORMATIVA

### **OBLIGACIÓ D'OFERIR UN LLOGUER SOCIAL PRÈVIAMENT A LA INTERPOSICIO DE DEMANDES D'EXECUCIÓ HIPOTECÀRIA O DE DESNONAMENT PER IMPAGAMENT DE LLOGUER (APLICACIÓ DE LA LLEI 24/2015)**

El Tribunal Constitucional ha dictat sentència el passat dia 31 de gener de 2019 en relació al recurs d'inconstitucionalitat instat contra la Llei 24/2015 del 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica. La sentència, accepta el desistiment parcial del Govern espanyol sobre determinats articles que inicialment van ser objecte del recurs. Entre d'altres, l'article 5 (apartat 1 a 4 i 9), l'article 7 i la Disposició Transitòria Segona.

Això comporta que, una vegada la sentència indicada es publiqui al BOE, serà d'aplicació l'art. 5.2 que determina que “abans d'interposar qualsevol demanda judicial d'execució hipotecària o de desnonament per impagament de lloguer, el demandant ha d'oferir als afectats una proposta de lloguer social, si el procediment afecta persones o unitats familiars que no tinguin una alternativa d'habitatge pròpia i que es trobin dins els paràmetres de risc d'exclusió residencial que defineix aquesta llei, la qual cosa ha de comprovar el mateix demandant, que ha de requerir prèviament la informació als afectats, i sempre que es doni un dels dos supòsits següents:

- a) Que el demandant sigui persona jurídica que tingui la condició de gran tenidor d'habitatge.
- b) Que el demandant sigui persona jurídica que hagi 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.

Una vegada verificada la situació de risc d'exclusió residencial i una vegada formulada l'oferta de lloguer social, en els termes que preveu la llei, si els afectats la rebutgen, el demandant pot iniciar el procediment judicial.

Cal recordar que, als efectes d'aquesta llei, s'entén que són grans tenidors d'habitatges les persones jurídiques següents:

- 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 d'una superfície habitable de més de 1.250m<sup>2</sup>, amb les excepcions següents:



1r. Els promotors socials a què fan referència les lletres a i b de l'article 51.2 de la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

2n. Les persones jurídiques que tinguin més d'un 15% de la superfície habitable de la propietat qualificat com a habitatges amb protecció oficial destinats a lloguer.

Per últim, com sigui que també passa a ser d'aplicació la Disposició transitòria Segona, això comporta que:

En tots els procediments d'execució hipotecària o de desnonament per impagament de lloguer que estiguin en tràmit de substanciació o d'execució en el moment d'entrada en vigor d'aquesta llei que tinguin per objecte habitatges propietat de les persones jurídiques considerades com a grans tenidors segons aquesta llei, el demandant o l'executant té l'obligació d'oferir, abans d'adquirir el domini de l'habitatge, un lloguer social, en els termes abans assenyalats.

En els casos de procediments d'execució hipotecària o desnonament per impagament de lloguer que estiguin en tràmit de substanciació o d'execució en el moment d'entrada en vigor d'aquesta llei i que no estiguin inclosos en el supòsit anterior, són aplicables les mesures que la llei preveu a càrrec de l'Administració (reallotjament, cessió obligatòria d'habitatges buits, etc.)

Barcelona, 12 de febrer de 2019