

Reformes de transcendència pràctica per a l'exercici d'accions civils davant dels Tribunals de Justícia que suposa el DECRET LLEI 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge_:

- Es modifica la definició de gran tenidor d'habitatge: en primer lloc, perquè incorpora el col·lectiu de les persones físiques; i, en segon lloc, perquè els grans tenidors (que passen a ser les persones físiques, jurídiques, fons de capital risc i de titulització d'actius) ho seran pel fet de ser titulars de més de 15 habitatges, independentment de la seva superfície. Es manté, la situació d'excepció sobre els promotors socials i aquelles persones (físiques i jurídiques) que tinguin més d'un 15% de la superfície habitable de la seva titularitat, qualificat com habitatge de protecció oficial.

- Es fa extensiva l'obligació de fer una proposta de lloguer social abans d'interposar una demanda judicial (regulada a la Llei 24/2015) **amb relació a qualsevol acció executiva derivada de la reclamació d'un deute hipotecari i altres demandes de desnonament.**

En concret:

a) **Per venciment de la durada del títol jurídic que habilita l'ocupació de l'habitatge.** La proposta de lloguer social és exigible durant un període de 3 anys comptadors a partir de l'entrada en vigor d'aquest Decret Llei (és a dir, fins el 31.12.2022).

b) **Per manca de títol jurídic que habiliti l'ocupació, quan el demandant tingui la condició de gran tenidor** d'acord amb la lletra a de l'apartat 9 de l'article 5 (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) i amb la lletra a de l'apartat 3 de la nova disposició addicional primera 3.a (els fons de capital risc i de titulització d'actius), sempre que concorrin les circumstàncies següents:

1r. Que l'habitatge es trobi en la situació d'utilització anòmla a què fa referència l'article 41.1.a de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge (que és la de desocupació permanent i injustificada, que es produeix en el cas de romandre desocupats de manera permanent i injustificada per un termini de més de 2 anys. S'assimila a aquesta utilització anòmla la dels edificis inacabats amb destinació final a habitatge, amb més del 80% de les obres de construcció

executades, després que hagin transcorregut més de 2 anys des del finiment del termini màxim per acabar-los).

2n. Que els ocupants acreditin per qualsevol mitjà admès en dret que l'ocupació sense títol es va iniciar, com a mínim, 6 mesos abans de l'entrada en vigor d'aquest Decret Llei (és a dir, 6 mesos abans del 31.12.2019).

3r. Que els ocupants no hagin rebutjat cap opció de re allotjament social en els darrers 2 anys oferta per qualsevol administració pública o d'acord amb el que preveu l'article 5.2 (pel titular de l'habitatge que li hagi ofert).

4t Que els serveis municipals emetin informe favorable sobre el compliment, per part dels ocupants, dels paràmetres de risc d'exclusió residencial i sobre l'arrelament i la convivència en l'entorn veïnal.

Cal advertir, en conseqüència, que els grans tenidors als que s'obliga a fer una proposta prèvia de lloguer social abans d'interposar una demanda judicial com les indicades no incorpora les persones físiques, encara que puguin tenir la condició jurídica de grans tenidors

D'altra banda, **aquestes modificacions normatives que comporta el Decret Llei no afecten els procediments judicials que es trobin en tràmit.** De fet, l'única previsió que es fa (de més que dubtosa constitucionalitat, per la seva retroactivitat restrictiva de drets) és la que determina la Disposició Transitòria Primera, sobre l'obligació d'oferir un lloguer social, que preveu que la nova regulació de la dita obligació (ampliatòria de la fins ara vigent) serà d'aplicació també en el cas que els procediments judicials corresponents s'hagin iniciat abans de l'entrada en vigor d'aquest Decret Llei i estiguin encara en tramitació.