



## ISIDOR GARCÍA – ENERO 2020

### REFORMAS DE TRASCENDENCIA PRÁCTICA PARA EL EJERCICIO DE ACCIONES CIVILES ANTE LOS TRIBUNALES DE JUSTICIA QUE SUPONE EL DECRETO LEY 17/2019, DE 23 DE DICIEMBRE, DE MEDIDAS URGENTES PARA MEJORAR EL ACCESO A LA VIVIENDA.

- Se modifica la definición de gran tenedor de vivienda: en primer lugar, porque incorpora el colectivo de las personas físicas; y, en segundo lugar, porque los grandes tenedores (que pasan a ser las personas físicas, jurídicas, fondos de capital riesgo y de titulización de activos) lo serán por el hecho de ser titulares de más de 15 viviendas, independientemente de su superficie. Se mantiene, la situación de excepción sobre los promotores sociales y aquellas personas (físicas y jurídicas) que tengan más de un 15% de la superficie habitable de su titularidad, calificado como vivienda de protección oficial.
- Se hace extensiva la obligación de hacer una propuesta de alquiler social antes de interponer una demanda judicial (regulada a la Ley 24/2015) con relación a cualquier acción ejecutiva derivada de la reclamación de una deuda hipotecaria y otras demandas de desahucio.

En concreto:

**a) Por vencimiento de la duración del título jurídico que habilita la ocupación de la vivienda.** La propuesta de alquiler social es exigible durante un periodo de 3 años contadores a partir de la entrada en vigor de este Decreto Ley (es decir, hasta el 31.12.2022).

**b) Por carencia de título jurídico que habilite la ocupación,** cuando el demandante tenga la condición de gran tenedor de acuerdo con la letra a de el apartado 9 del artículo 5 (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) y con la letra a de el apartado 3 de la nueva disposición adicional primera 3.a (los fondos de capital riesgo y de titulización de activos), siempre que concurren las circunstancias siguientes:

1.º Que la vivienda se encuentre en la situación de utilización anómala a que hace referencia el artículo 41.1.a de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda (que es la de desocupación permanente e injustificada, que se produce en el caso de permanecer desocupados de manera permanente e injustificada por un plazo de más de 2 años. Se asimila a esta utilización anómala la de los edificios inacabados con destino

final a vivienda, con más del 80% de las obras de construcción ejecutadas, después de que hayan transcurrido más de 2 años desde el finiment del plazo máximo para acabarlos).

2.º Que los ocupantes acrediten por cualquier medio admitido en derecho que la ocupación sin título se inició, como mínimo, 6 meses antes de la entrada en vigor de este Decreto Ley (es decir, 6 meses antes del 31.12.2019).

3.º Que los ocupantes no hayan rechazado ninguna opción de re alojamiento social en los últimos 2 años ofrecida por cualquier administración pública o de acuerdo con el que prevé el artículo 5.2 (por el titular de la vivienda que le haya ofrecido).

4.º Que los servicios municipales emitan informe favorable sobre el cumplimiento, por parte de los ocupantes, de los parámetros de riesgo de exclusión residencial y sobre el arraigo y la convivencia en el entorno vecinal.

Hay que advertir, en consecuencia, que los grandes tenedores a los que se obliga a hacer una propuesta previa de alquiler social antes de interponer una demanda judicial como las indicadas no incorpora las personas físicas, aunque puedan tener la condición jurídica de grandes tenedores

Por otro lado, **estas modificaciones normativas que compuerta lo Decreto Ley no afectan los procedimientos judiciales que se encuentren en trámite**. De hecho, la única previsión que se hace (de más que dudosa constitucionalidad, por su retroactividad restrictiva de derechos) es la que determina la Disposición Transitoria Primera, sobre la obligación de ofrecer un alquiler social, que prevé que la nueva regulación de la dicha obligación (ampliatoria de la hasta ahora vigente) será de aplicación también en el supuesto de que los procedimientos judiciales correspondientes se hayan iniciado antes de la entrada en vigor de este Decreto Ley y estén todavía en tramitación.

---

**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 anòmala 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 anòmala 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.