

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:

- Modifica la definición de gran tenedor de vivienda: en Primero, porque incorpora el colectivo de las personas físicas, y, en segundo lugar, porque los grandes tenedores (que pasana ser las personas físicas, jurídicas, fondos de capital riesgo y de titulización de activos) lo serán por 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 1520 de la superficie habitable de su titularidad, calificado como vivienda 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 otros 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 período de 3 años contados a partir de la entrada en vigor de este Decreto Ley (es decir, hasta el 12/31/2022)
 - b) Por falta de título jurídico que habilite la ocupación, cuando el demanda tenga la condición de gran tenedor de acuerdo con la letra a del apartado 9 del artículo 5 (entidades financieras, 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 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:
 - 1º. Que la vivienda se encuentre en la situación de utilización anómala a que se refiere el artículo 41.1.a de la Ley 18/2007, de 28 dediciembre, del derecho a la vivienda (que es la de desempleo permanente e injustificada, que se produce en el caso de permanecer desocupados de forma permanente 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 8026 de las obras de construcción ejecutadas, después de que hayan transcurrido más de 2 años desde la finalización del plazo máximo para acabarlos)
 - 2º. Que los ocupantes acrediten por cualquier medio admitido en derecho que la ocupación sin título se iniciara, al menos, 6 meses antes de la entrada en vigor de este Decreto (es decir, 6 meses antes del 12/31/2019).
 - 3º. Que los ocupantes no hayan rechazado ninguna opción de realojamiento social en los últimos 2 años oferta por cualquier administración pública o de acuerdo con lo previsto en el artículo 5.2 (Por el titular de la vivienda que le haya ofrecido).

- 4° Que los servicios municipales emiten informe favorable sobre el cumplimiento, por parte de los ocupantes, 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 otra parte, estas modificaciones normativas que comporta el Decreto Ley no afectan a 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 dicha obligación (ampliatoria de la hasta ahora vigente) será de aplicación también en el caso de que los procedimientos judiciales correspondientes se hayan iniciado antes de la entrada en vigor de este Decreto Ley y estén aún en tramitación.