

RocaJunyent

Informa

Departament Dret Immobiliari

14 de març de 2022



Anàlisi de l'avanç de la fallada del TC sobre la nul·litat de la Llei de Catalunya 11/2020 de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge.

Comentari de la nota de premsa emesa pel Tribunal Constitucional en la qual informa que el Ple estima parcialment el recurs d'inconstitucionalitat contra diversos preceptes de la Llei de Catalunya 11/2020, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge.

Mitjançant nota de premsa 19/2022, de 10 de març de 2022, El Tribunal Constitucional ha avançat la part dispositiva i el contingut essencial de la seva sentència en la qual estima parcialment el recurs d'inconstitucionalitat interposat per un grup parlamentari contra diversos preceptes de la Llei de Catalunya 11/2020, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge (d'ara endavant “**Llei 11/2020**”).

La Llei 11/2020 va afectar els contractes d'arrendament d'habitatge subscrits a la Comunitat Autònoma de Catalunya a partir del 22 de setembre de 2020 que es trobessin en una àrea declarada “àrea amb mercat d'habitatge tibant” amb la finalitat de regular les pujades de preu dels lloguers en aquesta comunitat i garantir el dret a l'habitatge, d'acord amb l'article 47 de la Constitució.

En els contractes subscrits subjectes a la Llei 11/2020, la renda va quedar limitada a l'import que resultés d'aplicar un índex de referència calculat a partir de la informació continguda en el Registre de Fiances (INCASÒL) multiplicat pels metres quadrats útils de l'habitatge o, la renda del contracte anterior en el cas que sobre l'habitatge s'hagués

subscrit un contracte d'arrendament dins dels 5 anys anteriors a l'entrada en vigor de la Llei 11/2020, això és a partir del 22 de setembre de 2015 (la menor de les dues).

A la publicació de la norma, diferents grups parlamentaris, en concret, el Grup Parlamentari Popular en el Congrés dels Diputats, van manifestar el seu desacord amb la Llei 11/2020 i van anunciar la interposició d'un recurs d'inconstitucionalitat davant el Tribunal Constitucional per entendre que diversos dels seus preceptes eren inconstitucionals.

Finalment, el Tribunal Constitucional ha confirmat la nul·litat i inconstitucionalitat dels articles essencials de la Llei 11/2020 que es detallen en la present nota informativa.

1. Preceptes declarats nuls pel Tribunal Constitucional

La sentència del TC declara inconstitucionals i nuls els següents articles de la Llei 11/2020:

- ☐ Article 1: regulava l'objecte i àmbit d'aplicació de la norma.
- ☐ Interpreta el Tribunal que l'objecte de la Llei 11/2020 de regular la contenció i moderació de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge subjectes a la mateixa envaeix competències estatals i és nul.
- ☐ Articles 6 a 13: aquests articles contenen l'essència de la llei i regulaven la forma de determinació de l'índex de preu de referència, la possibilitat d'actualitzar la renda, la regulació de les despeses generals i serveis individuals en els contractes afectats, els supòsits especials d'habitatges nous o rehabilitats i les obres de millor.
- ☐ Articles 15 i 16.2: Aquests dos articles modificaven els articles 124 i 125 de la Llei 18/2007 (Llei de l'Habitatge de Catalunya) respectivament, que introduïen infraccions greus i lleus en matèria de contenció de rendes, és a dir, sancions econòmiques per l'incompliment de la Llei 11/2020.
- ☐ Disposicions addicionals primera, segona, tercera i quarta: Disposaven la possibilitat de minorar o incrementar en un 5% els límits màxims establerts en la llei; excloure determinats habitatges de gran superfície del règim de contenció; implementar mètodes de resolució extrajudicial en cas de conflictes per la contenció de rendes i determinar que es resoldran en judici verbal, amb independència de la quantia, de les demandes judicials en aquesta matèria.
- ☐ Disposició transitòria primera: Disposava el règim dels contractes d'arrendament conclosos abans de l'entrada en vigor de la Llei 11/2020, els quals quedaven subjectes a la legislació anterior.
- ☐ Disposicions finals tercera i quarta: En la tercera es marcava el marc competencial que fonamentava la llei, i en la quarta es disposava l'entrada en vigor d'aquesta.

2. Efectes de la declaració de nul·litat

En definitiva, el Tribunal Constitucional ha buidat de contingut la Llei 11/2020, declarant nuls i inconstitucionals els aspectes essencials de la norma.

Com es desprèn de la nota de premsa, la nul·litat dels articles detallats ve motivada per una invasió de la Comunitat Autònoma de les competències de l'Estat que reconeix l'article 149.1.8 de la Constitució Espanyola.

Entén la jurisprudència constitucional que el referit article ha de garantir un mercat únic en tot el territori espanyol i que, per consegüent, la regulació catalana havia causat un desequilibrio del mercat de lloguer en el territori nacional, sobrepassant el seu marc competencial.

La declaració de nul·litat de la sentència limita els seus efectes *pro futur*, és a dir, que no afectarà els contractes d'arrendament que s'hagin subscrit subjectes a la regulació de la Llei 11/2020, amb la finalitat de preservar el principi de seguretat jurídica i l'estabilitat de les relacions contractuals. Per tant, aquells contractes d'arrendament que se subscriguin amb posterioritat a la publicació de la sentència o, del moment en què la mateixa prengui efectes segons el que el mateix Tribunal Constitucional indiqui, deixessin d'estar limitats en el preu de la renda.

En qualsevol cas, fins avui solament s'ha anunciat una breu nota informativa, per la qual cosa s'haurà d'esperar a la publicació de la sentència completa per a conèixer al detall els arguments esgrimits pel Tribunal Constitucional i els seus efectes.