

RocaJunyent

Informa

Departamento Derecho Inmobiliario

14 de marzo de 2022



Análisis del avance del fallo del TC sobre la nulidad de la Ley Catalunya 11/2020 de medidas urgentes en materia de contención de rentas en los contratos de arrendamiento de vivienda.

Comentario de la nota de prensa emitida por el Tribunal Constitucional en la que informa que el Pleno estima parcialmente el recurso de inconstitucionalidad contra varios preceptos de la ley de Cataluña 11/2020, de medidas urgentes en materia de contención de rentas en los contratos de arrendamiento de vivienda.

Mediante nota de prensa 19/2022, de 10 de marzo de 2022, El Tribunal Constitucional ha avanzado el fallo y el contenido esencial de su sentencia en la que estima parcialmente el recurso de inconstitucionalidad interpuesto por un grupo parlamentario contra varios preceptos de la ley de Catalunya 11/2020, de medidas urgentes en materia de contención de rentas en los contratos de arrendamiento de vivienda (en adelante “**Ley 11/2020**”).

La Ley 11/2020 afectó a los contratos de arrendamiento de vivienda suscritos en la Comunidad Autónoma de Cataluña a partir del 22 de septiembre de 2020 que se encontrasen en un área declarada “área con mercado de vivienda tenso” con la finalidad de regular las subidas de precio de los alquileres en dicha comunidad y garantizar el derecho a la vivienda, de acuerdo con el artículo 47 de la Constitución.

En los contratos suscritos sujetos a la Ley 11/2020, la renta quedó limitada al importe que resultare de aplicar un índice de referencia calculado a partir de la información contenida en el Registro de Fianzas (INCASÒL) multiplicado por los metros cuadrados útiles de la vivienda o, la renta del contrato anterior en el supuesto de que sobre la vivienda se hubiera suscrito un contrato de arrendamiento dentro de los 5 años

anteriores a la entrada en vigor de la Ley 11/2020, esto es a partir del 22 de septiembre de 2015 (la menor de las dos).

A la publicación de la norma, diferentes grupos parlamentarios, en concreto, el Grupo Parlamentario Popular en el Congreso de los Diputados, manifestaron su desacuerdo con la Ley 11/2020 y anunciaron la interposición de un recurso de inconstitucionalidad ante el Tribunal Constitucional por entender que varios de sus preceptos eran inconstitucionales.

Finalmente, el Tribunal Constitucional ha confirmado la nulidad e inconstitucionalidad de los artículos esenciales de la Ley 11/2020 que se detallan en la presente nota informativa.

1. Preceptos declarados nulos por el Tribunal Constitucional

La sentencia del TC declara inconstitucionales y nulos los siguientes artículos de la Ley 11/2020:

- ☐ Artículo 1: regulaba el objeto y ámbito de aplicación de la norma.
- ☐ Interpreta el Tribunal que el objeto de la Ley 11/2020 de regular la contención y moderación de rentas en los contratos de arrendamiento de vivienda sujetos a la misma invade competencias estatales y es nulo.
- ☐ Artículos 6 a 13: estos artículos contienen la esencia de la ley y regulaban la forma de determinación del índice de precio de referencia, la posibilidad de actualizar la renta, la regulación de los gastos generales y servicios individuales en los contratos afectados, los supuestos especiales de viviendas nuevas o rehabilitadas y las obras de mejor.
- ☐ Artículos 15 y 16.2: Estos dos artículos modificaban los artículos 124 y 125 de la Ley 18/2007 (Ley de la Vivienda de Cataluña) respectivamente, que introducían infracciones graves y leves en materia de contención de rentas, es decir, sanciones económicas por el incumplimiento de la Ley 11/2020.
- ☐ Disposiciones adicionales primera, segunda, tercera y cuarta: Disponían la posibilidad de minorar o incrementar en un 5% los límites máximos establecidos en la ley; excluir determinadas viviendas de gran superficie del régimen de contención; implementar métodos de resolución extrajudicial en caso de conflictos por la contención de rentas y determinar que se resolverán en juicio verbal, con independencia de la cuantía, de las demandas judiciales en esta materia.
- ☐ Disposición transitoria primera: Disponía el régimen de los contratos de arrendamiento concluidos antes de la entrada en vigor de la Ley 11/2020, los cuales quedaban sujetos a la legislación anterior.

- ❏ Disposiciones finales tercera y cuarta: En la tercera se marcaba el marco competencial que fundamentaba la ley, y en la cuarta se disponía la entrada en vigor de la misma.

2. Efectos de la declaración de nulidad

En definitiva, el Tribunal Constitucional ha vaciado de contenido la Ley 11/2020, declarando nulos e inconstitucionales los aspectos esenciales de la norma.

Como se desprende de la nota de prensa, la nulidad de los artículos detallados viene motivada por una invasión de la Comunidad Autónoma de las competencias del Estado que reconoce el artículo 149.1.8 de la Constitución Española.

Entiende la jurisprudencia constitucional que el referido artículo debe garantizar un mercado único en todo el territorio español y que, por consiguiente, la regulación catalana había causado un desequilibrio del mercado de alquiler en el territorio nacional, sobrepasando su marco competencial.

La declaración de nulidad de la sentencia limita sus efectos *pro futuro*, es decir, que no afectará a los contratos de arrendamiento que se hayan suscrito sujetos a la regulación de la Ley 11/2020, con la finalidad de preservar el principio de seguridad jurídica y la estabilidad de las relaciones contractuales. Por ende, aquellos contratos de arrendamiento que se suscriban con posterioridad a la publicación de la sentencia o, del momento en que la misma tome efectos según lo que el propio Tribunal Constitucional indique, dejen de estar limitados en el precio de la renta.

En cualquier caso, hasta la fecha solamente se ha anunciado una breve nota informativa, por lo que se deberá esperar a la publicación de la sentencia completa para conocer al detalle los argumentos esgrimidos por el Tribunal Constitucional y sus efectos.