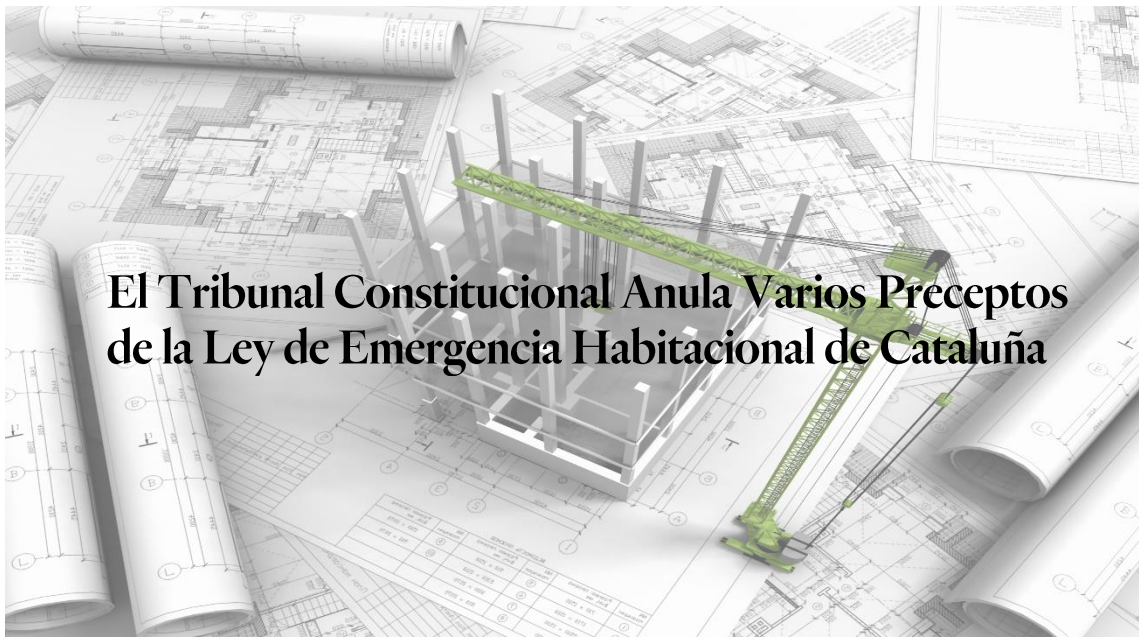


RocaJunyent Informa

Departamento de Derecho Inmobiliario

5 de noviembre de 2024



El Tribunal Constitucional Anula Varios Preceptos de la Ley de Emergencia Habitacional de Cataluña

El Tribunal Constitucional ha declarado inconstitucionales y nulos varios preceptos de la *Ley 1/2022 del Parlamento de Cataluña, que modifica la Ley 18/2007, la Ley 24/2015 y la Ley 4/2016, para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda.* La sentencia, de fecha ocho de octubre de 2024, ha declarado la nulidad de los siguientes artículos:

1. **Artículo 1.3:** este artículo establecía la obligación de ofrecer alquiler social antes de interponer una demanda judicial. Ha sido declarado inconstitucional por vulnerar el artículo 149.1.6 de la Constitución Española ("CE"), que, entre otras cuestiones, otorga al Estado la competencia exclusiva en materia de legislación procesal.
2. **Apartados 1º y 2º del Artículo 12 y Disposición Transitoria:** El apartado 1º del art. 12, pretendía extender la obligación de los propietarios de ofrecer alquiler social con carácter previo a iniciar acciones judiciales, a cualquier acción ejecutiva derivada de la reclamación de una deuda hipotecaria y a determinadas demandas de desahucio.

Por su parte el apartado 2º, preveía la interrupción de los procedimientos judiciales iniciados, en los que se advierta que no se ha realizado el ofrecimiento de alquiler social. Además, la disposición transitoria extendía esta obligación de ofrecimiento de alquiler social a los procedimientos iniciados antes de la entrada en vigor de la Ley. En relación a estos artículos, el Tribunal Constitucional también ha basado la nulidad, en la intromisión de competencias estatales en materia de legislación procesal (art. 149.1.6 CE).

3. **Artículo 11 y Disposición Transitoria:** contemplaban la renovación de contratos de alquiler social por una sola vez al concluir estos. Esta disposición ha sido declarada inconstitucional por vulnerar la competencia estatal en materia de bases sobre las obligaciones contractuales, es decir, en materia civil básica, y por tanto, colisiona con las competencias reservadas al Estado en el artículo 149.1.8 CE. Asimismo, también entiende el Tribunal que la Disposición Transitoria antes mencionada, invade las competencias estatales en base al mismo artículo de la *Carta Magna*.
4. **Artículo 7:** en virtud de este artículo, en caso de transmisión de vivienda, el adquirente se subrogaría en la posición del vendedor al efecto de asumir las "*consecuencias del incumplimiento*" de la función social de la propiedad. Esto, entiende el Tribunal, supone dotar de responsabilidad objetiva al adquirente de una vivienda, obligándole a responder por hechos ajenos. Consecuentemente, el Tribunal Constitucional lo declara nulo por contravenir el principio de culpabilidad derivado del artículo 25.1 CE.

Es importante destacar que la Sentencia, en la que ha sido ponente la Magistrada doña Maria Luisa Segoviano Astaburuaga, ha contado con cuatro votos particulares, en los que se destaca entre otras cuestiones que la cesión obligatoria de viviendas requiere indemnización adecuada, en virtud a lo establecido en el art. 33 CE.

La inconstitucionalidad y nulidad de los preceptos tendrá efectos a partir de la publicación de la sentencia, salvo en el caso de la nulidad del artículo 7, que, al tener naturaleza sancionadora, también afectará a procedimientos sancionadores que estén en curso en el momento de su publicación. Para cualquier cuestión o aclaración relacionada con la presente sentencia, no duden en ponerse en contacto con nuestro departamento de Derecho Inmobiliario y de la Construcción.