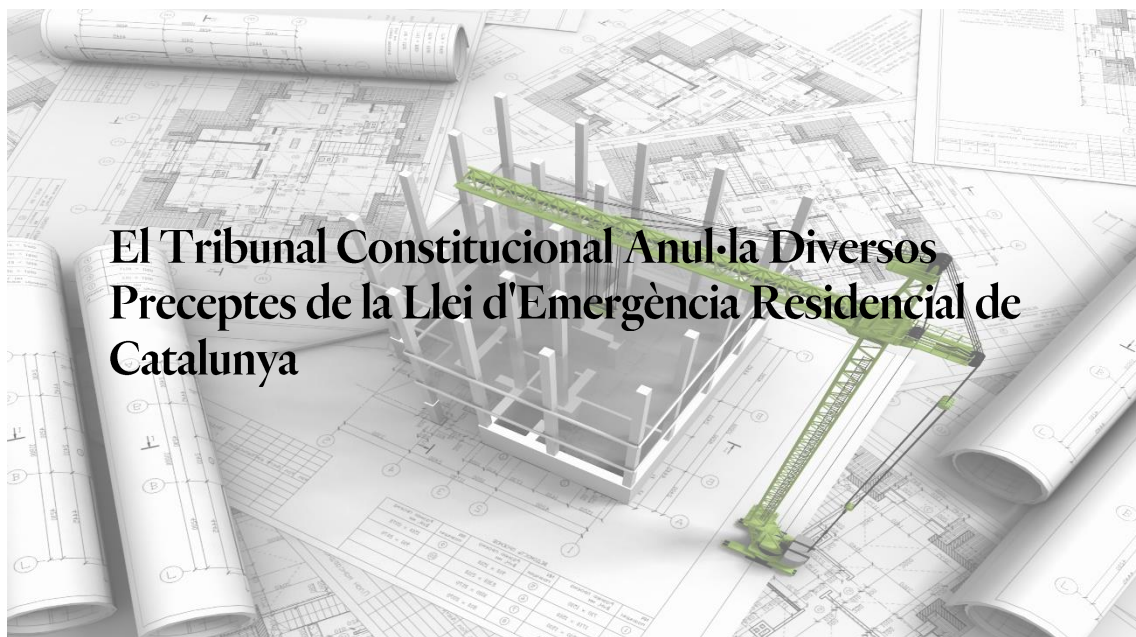


RocaJunyent Informa

Departament de Dret Immobiliari

5 de novembre de 2024



El Tribunal Constitucional Anul·la Diversos Preceptes de la Llei d'Emergència Residencial de Catalunya

El Tribunal Constitucional ha declarat inconstitucionals i nuls diversos preceptes de la *Llei 1/2022 del Parlament de Catalunya, que modifica la Llei 18/2007, la Llei 24/2015 i la Llei 4/2016, per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge*. La sentència, de data vuit d'octubre de 2024, ha declarat la nul·litat dels següents articles:

1. Article 1.3: aquest article establia l'obligació d'oferir lloguer social abans d'interposar una demanda judicial. Ha estat declarat inconstitucional per vulnerar l'article 149.1.6 de la Constitució Espanyola ("CE"), que, entre altres qüestions, atorga a l'Estat la competència exclusiva en matèria de legislació processal.

2. Apartats 1r i 2n de l'Article 12 i Disposició Transitòria: L'apartat 1r de l'art. 12, pretenia estendre l'obligació dels propietaris d'oferir lloguer social amb caràcter previ a iniciar accions judicials, a qualsevol acció executiva derivada de la reclamació d'un deute hipotecari i a determinades demandes de desnonament.

Per la seva part l'apartat 2n, preveia la interrupció dels procediments judicials iniciats, en els quals s'adverteixi que no s'ha realitzat l'oferiment de lloguer social. A més, la disposició transitòria estenia aquesta obligació d'oferiment de lloguer social als procediments iniciats abans de l'entrada en vigor de la Llei. En relació a aquests articles, el Tribunal Constitucional també ha basat la nul·litat, en la intromissió de competències estatals en matèria de legislació processal (art. 149.1.6 CE).

3. Article 11 i Disposició Transitòria: contemplaven la renovació de contractes de lloguer social per una sola vegada en concloure aquests. Aquesta disposició ha estat declarada inconstitucional per vulnerar la competència estatal en matèria de bases sobre les obligacions contractuals, és a dir, en matèria civil bàsica, i per tant, col·lideix amb les competències reservades a l'Estat en l'article 149.1.8 CE. Així mateix, també entén el Tribunal que la Disposició Transitòria abans esmentada, envaeix les competències estatals sobre la base del mateix article de la Carta Magna.

4. Article 7: en virtut d'aquest article, en cas de transmissió d'habitatge, l'adquirent se subrogaria en la posició del venedor a aquest efecte d'assumir les "conseqüències de l'incompliment" de la funció social de la propietat. Això, entén el Tribunal, suposa dotar de responsabilitat objectiva a l'adquirent d'un habitatge, obligant-lo a respondre per fets aliens. Conseqüentment, el Tribunal Constitucional el declara nul per contravenir el principi de culpabilitat derivat de l'article 25.1 CE.

És important destacar que la Sentència, en la qual ha estat ponent la Magistrada donya Maria Luisa *Segoviano *Astaburuaga, ha comptat amb quatre vots particulars, en els quals es destaca entre altres qüestions que la cessió obligatòria d'habitatges requereix indemnització adequada, en virtut al que s'estableix en l'art. 33 CE.

La inconstitucionalitat i nul·litat dels preceptes tindrà efectes a partir de la publicació de la sentència, excepte en el cas de la nul·litat de l'article 7, que, en tenir naturalesa sancionadora, també afectarà procediments sancionadors que estiguin en curs en el moment de la seva publicació. Per a qualsevol qüestió o aclariment relacionat amb la present sentència, no dubtin a posar-se en contacte amb el nostre departament de Dret Immobiliari i de la Construcció.