

Barcelona, 20 d'abril de 2022

NOTA INFORMATIVA: SENTÈNCIES DEL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL [28/2022](#), CONTRA DETERMINATS ARTICLES DEL DECRET LLEI CATALÀ 37/2020 (PROPOSTA LLOGUER SOCIAL); I [37/2022](#), EN RELACIÓ A LA LLEI CATALANA 11/2020 (CONTENCIÓ DE RENDES)

A) STC 28/2022

El 25 de març es va publicar la [STC 28/2022](#), que té origen en el recurs d'inconstitucionalitat 5389-2021, promogut per part del Govern de l'Estat contra el [Decret Llei 37/2020](#), de 3 de novembre, de reforç del dret a l'habitatge davant els efectes de la pandèmia del COVID-19.

Aquesta sentència declara inconstitucionals i nuls els apartats de l'article únic del [Decret Llei 37/2020](#) que obliguen a acreditar que s'ha formulat una proposta de lloguer social en els termes de l'article 5 de la [Llei 24/2015](#), de forma prèvia a la interposició d'una demanda de desnonament per manca de pagament. El Tribunal Constitucional conclou que la Generalitat no té competències per a imposar aquesta obligació com a requisit previ a la interposició d'una demanda de desnonament. El motiu és que "*es una norma processal que es dirigeix als jutges*" i la legislació processal és una competència general de l'Estat, d'acord amb l'article 149.1.6 de la [Constitució Espanyola](#). Així, les comunitats autònomes poden dictar normes que afectin a la competència estatal només en casos que derivin de l'aplicació d'alguna institució del dret foral propi, fet que no es donaria en relació a l'obligació d'ofertament de lloguer social.

En aquest sentit, val a dir que ja existien alguns pronunciaments judicials, tals com les sentències de 15 de maig de 2020 i de 14 de desembre de 2020 de l'Audiència Provincial de Barcelona, i la sentència de 18 de maig de 2020 de l'Audiència Provincial de Girona, en els quals els Jutges de la jurisdicció civil havien establert que la manca d'ofertament de lloguer social de l'article 5 de la [Llei 24/2015](#) no podia considerar-se un requisit a satisfer necessària i prèviament a la interposició d'una demanda de desnonament. Altra cosa és que es puguin exigir aquestes obligacions per la via de sancionar administrativament determinades conductes, si es considera que aquestes obligacions d'ofertament de lloguer social tenen encaix constitucional.

B) STC 37/2022

El 8 d'abril de 2022 es va publicar al BOE la Sentència del Tribunal Constitucional [37/2022](#), en relació al recurs d'inconstitucionalitat promogut contra la [Llei 11/2020](#), de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge i de modificació de la Llei 18/2007, de la Llei 24/2015 i de la Llei 4/2016, relatives a la protecció del dret a l'habitatge. Aquesta [STC 37/2022](#) és fruit de la presentació d'un recurs d'inconstitucionalitat per part de més de cinquanta diputats del Grup Parlamentari Popular al Congrés contra els arts. 2, 3.2, 3.3, 3.4, 6, 7.1, 15.1, 16.2 i 18 i disposicions addicionals primera i quarta de la [Llei 11/2020](#).

El Tribunal Constitucional conclou que la major part dels articles objecte del recurs són nuls per inconstitucionals : articles 1, 6 a 13, 15, 16.2, disposicions addicionals primera, segona, tercera i quarta, disposició transitòria primera, disposicions final tercera (en els termes del fonament jurídic 4,e) de la sentència), i final quarta (en relació al seu subapartat b), tots ells de l'esmentada [Llei 11/2020](#).

El Tribunal Constitucional esmenta que les competències que incideixen sobre la regulació del règim jurídic de l'habitatge es desgranarien en dues vessants diferenciades: una vessant administrativa, que correspondria a les activitats administratives de foment i control del sector; i una vessant de dret privat, corresponent a les relacions privades que es constitueixen en relació al tràfic jurídic immobiliari.

Seguint aquesta argumentació, el TC considera que la Generalitat -per la via de l'article 148,1,3era de la [Constitució Espanyola](#)-, únicament té atribuïdes competències autonòmiques sobre el desenvolupament de polítiques públiques en matèria d'habitatge, centrades en la vessant administrativa; i que, per tant, només pot incidir en les matèries de foment i ordenació del sector de l'habitatge. La regulació de la Generalitat no pot abastar els drets i obligacions que deriven dels contractes civils d'arrendament, com són els límits sobre la renda o condicions essencials del contracte d'arrendament, ja que aquestes competències són exclusivament estatals, segons preveu l'article 149,1 de la [Constitució Espanyola](#), en els seus subapartats primer i vuitè.

L'essència de la interpretació del TC és que les competències de la Generalitat no abasten ni poden suposar cap limitació addicional al principi de llibertat en la fixació de la renda establert en la [Llei 29/1994](#), d'arrendaments urbans. Aquesta norma té caràcter bàsic en aquest aspecte, de manera que la renda del contracte no es pot limitar amb disposicions autonòmiques més restrictives. LA competència normativa és exclusivament estatal i, per tant, es declara la nul·litat dels articles 1 i 6 a 13 de la [Llei 11/2020](#). LA Generalitat no pot legislar sobre els aspectes dels arrendaments que afectin el règim de dret privat de l'habitatge i el nucli essencial dels contractes d'arrendament.

Segons la Sentència, la vulneració s'estén a totes aquelles previsions de la [Llei 11/2020](#) que es refereixen a les limitacions a les rendes dels contractes per tal de considerar una infracció l'incompliment de les previsions de la norma (articles 15 i 16.2).

Ara bé, la pròpia sentència indica que els seus efectes s'han de limitar a les relacions jurídiques de futur i no a situacions jurídiques actuals. D'aquesta forma, els contractes d'arrendament que s'hagin signat abans de la data de publicació de la sentència (és a dir, abans del 8 d'abril de 2022), mantindran els termes pactats en el contracte i no sembla factible articular reclamacions de responsabilitat patrimonial pels efectes o perjudicis que eventualment s'hagin pogut produir durant la vigència de la [Llei 11/2020](#).

Quedem a la vostra disposició per a ampliar o aclarir aquesta informació, us recordem que podeu contactar amb nosaltres a través dels correus electrònics: dcn@clavellconsulting.com i aleix@aleixcanalsadvocats.com

Dolors Clavell i Nadal

Aleix Canals Compan