

## ALQUILER SOCIAL OBLIGATORIO Y REALOJAMIENTO: EL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL ESTIMA PARCIALMENTE EL RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD CONTRA EL DECRETO-LEY DE LA GENERALITAT DE CATALUÑA 17/2019

A raíz del recurso de inconstitucionalidad número 2577-2020 interpuesto por el Grupo Parlamentario Popular contra el Decreto-Ley del Gobierno de la Generalitat de Cataluña 17/2019, de 23 de diciembre (el “DL 17/2019”), el pasado 28 de enero de 2021 el Tribunal Constitucional dictó una sentencia (la “STC”) en la que declara inconstitucionales y nulos varios artículos del DL 17/2019. El DL 17/2019, entre otros aspectos (e.g. modificaciones del texto refundido de la ley catalana de Urbanismo), modificaba parte de la normativa catalana en materia de vivienda, alquiler social obligatorio y realojamiento. En la STC, el Tribunal Constitucional considera que el DL 17/2019 regula materias que deberían quedar excluidas de dicha figura normativa por afectar al derecho de propiedad.

Analizamos en esta nota informativa el impacto de la STC en el ámbito del alquiler social obligatorio y realojamiento. En este sentido, las principales consecuencias derivadas de la STC son las siguientes:

- (i) Se declara nula la obligación del propietario de llevar a cabo la renovación de los contratos de alquiler social obligatorio a la finalización de su plazo de duración.
- (ii) Se declara nula la obligación de acreditar que se ha formulado una propuesta de alquiler social antes de interponer demandas judiciales en cualquier acción ejecutiva derivada de la reclamación de una deuda hipotecaria y demandas de desahucio (i) por vencimiento de la duración del título jurídico que habilita la ocupación de la vivienda y (ii) por falta de título jurídico que habilite la ocupación.
- (iii) Se declara nula la obligación de ofrecer alquiler social en los supuestos descritos en los párrafos (i) y (ii) anteriores, en caso de que los procedimientos judiciales correspondientes se hubiesen iniciado antes de la entrada en vigor del DL 17/2019 y estuviesen en tramitación.
- (iv) Se declara nula la duración mínima de los contratos de alquiler social en los términos previstos en el DL 17/2019.

(v) Además, se declaran inconstitucionales y nulos los siguientes artículos del DL 17/2019:

- los artículos 2.2, 2.3, 2.4, 2.5 y 4.2 que modificaban la Ley 18/2007, de 28 de diciembre del derecho a la vivienda de Cataluña, en materia de cumplimiento de la función social (la “**Ley 18/2007 del Derecho a la Vivienda**”);
- los artículos 2.7 y 2.10 que modificaban la Ley 18/2007 del Derecho a la Vivienda, en materia de detección de utilizaciones y situaciones anómalas de las viviendas, así como actuaciones para evitar la desocupación permanente de las viviendas. En este último caso se; declara nula la asunción por parte del nuevo propietario de las consecuencias del incumplimiento de la función social de la propiedad por parte del anterior propietario;
- el artículo 2.11, para declarar nulo un inciso del artículo 113.2 de la Ley 18/2007 del Derecho a la Vivienda que regula las multas coercitivas no sancionadoras;
- el artículo 2.12, que modificaba el artículo 123.1 h) de la Ley 18/2007 del Derecho a la Vivienda, que regula las infracciones muy graves por incumplir requerimientos para que se ocupe una vivienda con el fin de que constituya la residencia de personas;
- el artículo 4.5, para declarar nulo un inciso del artículo 124.2 j) de la Ley 18/2007 del Derecho a la Vivienda, que regula las infracciones graves en materia de protección de los consumidores y usuarios de viviendas en el mercado inmobiliario;
- el artículo 5.5, que modificaba la Ley 24/2015, de 29 de julio de medidas urgentes para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda y la pobreza energética, en lo que respecta a las medidas para garantizar la función social de la propiedad y aumentar el parque de viviendas asequibles en alquiler; y
- el artículo 6.3, que modificaba la Ley 4/2016, de 23 de diciembre de medidas de protección del derecho a la vivienda de las personas en riesgo de exclusión residencial, en lo que respecta a expropiación forzosa de viviendas.

En definitiva, el Tribunal Constitucional declara inconstitucionales y nulos determinados preceptos de la normativa catalana (limitando así el alcance de la misma) que, a raíz de las modificaciones introducidas por el DL 17/2019, vulneran ciertos límites materiales al regular mediante decreto-ley materias que deberían quedar excluidas de dicha figura normativa, al afectar al derecho de propiedad reconocido en la Constitución española.

# Pérez-Llorca

No obstante lo anterior, desde un punto de vista práctico, la normativa catalana aplicable en materia de alquiler social obligatorio y realojamiento, continuará vigente en los términos en que ya venía regulando dicha materia hasta el día de hoy, salvo por los preceptos declarados inconstitucionales y nulos en virtud de la STC, limitando así su alcance y contenido.

Esta Nota ha sido elaborada por Sergio Agüera y Felipe Ramírez, Socio y Asociado de la práctica de Inmobiliario.

La información contenida en esta Nota Informativa es de carácter general y no constituye asesoramiento jurídico. Este documento ha sido elaborado el 11 de febrero de 2021 y Pérez-Llorca no asume compromiso alguno de actualización o revisión de su contenido.

Para más información,  
pueden ponerse en contacto con:

**Gerard Serra**

Socio de Inmobiliario

[gserra@perezllorca.com](mailto:gserra@perezllorca.com)

T: + 34 93 481 30 77

**Sergio Agüera**

Socio de Inmobiliario

[saguera@perezllorca.com](mailto:saguera@perezllorca.com)

T: + 34 93 481 30 79