

EL TC DECLARA PARCIALMENTE INCONSTITUCIONAL LA LEY DE CATALUÑA 11/2020 RELATIVA A LA CONTENCIÓN DE RENTAS EN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO PARA USO DE VIVIENDA

Según dispone la [Sentencia del Tribunal Constitucional, publicada en fecha 11 de marzo de 2022](#), el pleno del Tribunal constitucional ha estimado parcialmente el recurso de inconstitucionalidad núm. 6289-2020 interpuesto contra la Ley de Cataluña 11/2020, de 18 de septiembre, de medidas urgentes en materia de contención de rentas en los contratos de arrendamiento para uso de vivienda (“**Ley 11/2020**”) y que, asimismo, modificaba la Ley 24/2015 y la Ley 4/2016, ambas relativas a la protección del derecho a la vivienda.

1. Objeto y ámbito de los preceptos declarados inconstitucionales

Entre los preceptos de la Ley 11/2020 declarados inconstitucionales y nulos (arts. 1, 6 a 13, 15 y 16.2; DA 1ª a 4ª, DT 1ª y DF 3ª y 4ª, letra b), se encuentran los que imponían limitaciones a las rentas de los contratos de arrendamiento para uso de vivienda en las localidades catalanas con mayor tensión entre demanda y oferta.

Por tanto, a partir de la fecha de efectos de la referida sentencia, no resultará de aplicación la limitación de las rentas en las áreas con mercado de viviendas tenso, a los contratos de arrendamiento para uso de vivienda.

2. Fundamentos de la inconstitucionalidad

El pleno del TC ha estimado por unanimidad que los preceptos de la Ley 11/2020 señalados, invaden las competencias estatales en materia civil relativas a la regulación de las bases contractuales (es decir, solo el Estado tiene competencia para regular las bases del sector de la contratación privada) y el régimen sancionador asociado a su incumplimiento.

En particular, en los fundamentos jurídicos de la sentencia (de cuyo fallo ha sido ponente el magistrado Ramón Sáez Valcárcel), el TC detalla que los reseñados preceptos suponen una invasión por parte de una comunidad autónoma de las competencias del Estado que reconoce el art. 149.1.8.CE, cuya finalidad no es otra que “*garantizar un común denominador en los principios que deben regir las obligaciones contractuales, lo que se logra cuando las categorías generales son las mismas en todo el territorio nacional*”.

Asimismo, el fundamento jurídico 4º c) añade que los repetidos preceptos no son solo contrarios al orden constitucional de distribución de competencias, sino que también contradicen el principio de libre determinación de renta actualmente fijado por el art. 17.1 de

la Ley 29/19994, de arrendamientos urbanos, en conexión con el art. 1.255 del Código Civil, relativo a la autonomía de la voluntad de las partes.

3. Consecuencias contractuales

Según señala la propia sentencia, con base en la aplicación de los principios de seguridad jurídica y en observancia de la salvaguarda de las relaciones jurídicas preexistentes, la resolución no afectará a las situaciones jurídicas ya consolidadas por lo que los contratos de arrendamiento para uso de vivienda formalizados en aplicación de la limitación de renta prevista en la Ley 11/2020 con anterioridad a la publicación de la sentencia del Tribunal Constitucional no se verán afectados y se mantendrán en sus actuales términos.

En consecuencia, serán los nuevos contratos de arrendamiento para uso de vivienda celebrados a partir de la fecha de efectos de la repetida sentencia, los que se verán afectados por esta resolución.

Esta Nota ha sido elaborada por Sergio Agüera y Juan Oria de Rueda, Socio y Asociado de la práctica de Inmobiliario y M&A.

La información contenida en esta Nota Jurídica es de carácter general y no constituye asesoramiento jurídico. Este documento ha sido elaborado el 11 de marzo de 2022 y Pérez-Llorca no asume compromiso alguno de actualización o revisión de su contenido.

Para más información,
pueden ponerse en contacto con:

Sergio Agüera

Socio de Inmobiliario/M&A

saguera@perezllorca.com

T: +34 93 481 30 79