

## I. INTRODUCCIÓN

La prensa se está haciendo eco de una reciente sentencia del Tribunal Constitucional, de 10 de marzo de 2022, pendiente de publicación, que viene a declarar parcialmente inconstitucional la Ley 11/2020, de 18 de septiembre, de medidas urgentes en materia de contención de rentas en los contratos de arrendamiento de vivienda y de modificación de la Ley 18/2007, de la Ley 24/2015 y de la Ley 4/2016, relativas a la protección del derecho a la vivienda (la “**Ley 11/2020**”).

Esta norma limitaba los incrementos de precios del alquiler de viviendas en zonas de fuerte demanda acreditada, introduciendo un régimen excepcional de contención de rentas de alquiler aplicable en determinadas áreas geográficas consideradas “zonas de mercado de vivienda tenso” que se instrumentalizaba a través de la aplicación del índice de referencia de precios de alquiler de viviendas que determina y hace público el departamento competente en materia de vivienda.

La citada sentencia, por unanimidad, acepta el recurso de inconstitucionalidad declarando nulos once artículos de la Ley 11/2020 al considerar que suponen una invasión de la comunidad autónoma en las competencias del Estado recogidas en un artículo 149.1.8 de la Carta Magna. En síntesis, se declaran inconstitucionales los criterios para declarar áreas tensas de mercado de la vivienda; y cómo y con qué criterios se fija la renta; y el régimen sancionador por incumplimientos.

## II. ASUNTO Y ALCANCE DE LA SENTENCIA DEL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

Cataluña ha venido adoptando una serie de medidas para atajar el problema del acceso al alquiler asequible, aprobando recientemente importantes normas haciendo uso de la competencia exclusiva que le atribuye el artículo 137.1 del Estatuto de Autonomía de Cataluña en materia de vivienda.

En particular, en septiembre de 2020, se aprobó la Ley 11/2020 que establece un régimen excepcional de limitación de rentas arrendaticias aplicable a los arrendamientos de viviendas situadas en determinadas zonas de Cataluña y a través del índice de referencia de precios de alquiler (el “**Índice**”) que publica la Agencia de la Vivienda de Cataluña. El Índice indica la renta media (en €/m<sup>2</sup>) de una zona específica de una ciudad para una vivienda de una

determinada superficie y características, y está accesible en la página web de la Agencia de la Vivienda.

Hay que tener en cuenta que la citada norma fue aprobada en un momento en que, en el marco de la aprobación de los Presupuestos Generales del Estado, PSOE y Unidas Podemos habían alcanzado un acuerdo relativo a la aprobación de una norma en materia de contención de rentas a nivel nacional. Esta norma además no recibió excesivo apoyo jurídico desde el principio en algunos de sus aspectos más polémicos.

Sin entrar en su fallo sobre la constitucionalidad o no de la fijación de límites a los precios del alquiler, el Tribunal Constitucional ha anulado el artículo 1 (*objeto y ámbito de aplicación de la norma*) y del 6 al 13 (*determinación de la renta, del precio de referencia, actualización de la renta, alquiler de pisos nuevos, obras, o la obligatoriedad de que el precio conste en los anuncios*). Además de disposiciones adicionales (primera, segunda y tercera) y la transitoria primera.

A juicio del Tribunal, Cataluña invade la competencia exclusiva del Estado en diversas materias. En concreto, sobre la base de lo establecido en el artículo 149 de la Constitución, dicha competencia exclusiva alcanza a la *“legislación civil, sin perjuicio de la conservación, modificación y desarrollo por las Comunidades Autónomas de los derechos civiles, forales o especiales, allí donde existan”*. En este sentido, la Constitución Española en sus artículos 149.1.8 y 149.1.13 reconoce al Estado la competencia exclusiva en la regulación de las bases de las obligaciones contractuales y el establecimiento de las bases y la coordinación de la planificación general de la actividad económica, respectivamente, y, por su parte, el artículo 148.3 de nuestra Constitución faculta a las Comunidades Autónomas la asunción de competencias en materia de vivienda.

En cuanto a los efectos desde la publicación de la sentencia del Tribunal Constitucional, pendiente, la limitación de rentas quedará sin efecto para aquellos contratos firmados con posterioridad. Es decir, no afecta a las situaciones jurídicas consolidadas.

### III. CONSIDERACIONES FINALES

En España, y en particular, Cataluña, ha venido experimentando un encarecimiento del precio de la vivienda frente a los salarios desde el año 2014, convirtiéndose el acceso a la vivienda en una preocupación político-social. Actualmente a esta situación le sumamos un contexto posterior de pandemia ocasionado por la COVID-19, con el asociado impacto

económico, lo que sin duda, hace que nos encontremos con un escenario que no puede pasar desapercibido en lo que al acceso de la vivienda se refiere.

La Administración Pública, ya sea a nivel estatal como autonómico, ha venido adoptado ciertas medidas que se han revelado desincentivadoras al acceso a la propiedad de vivienda y en última instancia han provocado, junto con otros factores, una burbuja del alquiler. La normativa hasta ahora no ha facilitado el acceso a la vivienda sino que en muchos casos incluso lo ha dificultado, empujando a los inversores a valorar mercados alternativos al del alquiler.

Sin entrar más en profundidad sobre la suficiencia o idoneidad de las medidas y con el contexto normativo y jurisprudencial antes citado, cabe preguntarse porque no se consensuan este tipo de normativas con todos los agentes legislativos. Precisamente hay que evitar que, si la norma es recurrida y mientras se tramita y sustancia un recurso ante el Tribunal Constitucional, no se produzca un efecto perjudicial en el sector, como son la pérdida de credibilidad y seguridad jurídica de nuestro sistema.

Para más información, por favor póngase en contacto con:

**Daniel Tienda**

**Socio Inmobiliario**

España

daniel.tienda@caseslacambra.com

**Juan Moncada**

**Managing Associate Inmobiliario**

España

juan.moncada@caseslacambra.com

\*\*\*\*

**CASES&LACAMBRA**

España

© 2022 CASES & LACAMBRA.

Todos los derechos reservados.

Este documento es una recopilación de novedades jurídicas elaborada por Cases&Lacambra.  
La información y contenidos en el presente documento no constituye, en ningún caso, un asesoramiento jurídico.

[www.caseslacambra.com](http://www.caseslacambra.com)