

**APUNTES CON RESPECTO DE LA SENTENCIA  
DICTADA POR EL TRIBUNAL  
CONSTITUCIONAL DE 31 DE ENERO DE 2021  
QUE ANULA PARCIALMENTE EL DECRET LLEI  
17/2019 DE MEDIDAS URGENTES PARA  
MEJORAR EL ACCESO A LA VIVIENDA**

El pasado 28 de Enero de 2021, el Tribunal Constitucional dictó sentencia 16/2021 por la que, estimando parcialmente el recurso de inconstitucionalidad interpuesto, declara inconstitucionales determinados preceptos del *Decret Llei 17/2019 de la Generalitat de Catalunya, de mesures urgents per millorar l'accès a l'habitatge*. Dicha sentencia fue publicada en el día de ayer, 23 de Febrero de 2021, por lo que los preceptos anulados dejan de estar en vigor.

La sentencia modifica determinadas cuestiones de relevancia en el ámbito de arrendamiento de viviendas y su uso social en Catalunya, de entre las que apuntamos como destacables las siguientes:

**a).- Anulación parcial del artículo 2 referentes a las modificaciones en la Ley 18/2017, Ley de Derecho a la vivienda.**

**Se mantiene el concepto de “vivienda vacía” pero se anula el sistema de cómputo del plazo de desocupación que implicaban la asunción de los periodos anteriores a la adquisición de la titularidad.**

Este precepto del Decret Llei 17/2019 modificaba la Ley de la Vivienda, y regulaba el concepto de *vivienda vacía*. Con esta modificación el concepto de vivienda vacía queda definido de la misma forma – vivienda no ocupada permanentemente sin causa justificada, en un periodo de dos

años-, pero el TC anula que, para el computo del plazo de desocupación - se tenga en cuenta en cuenta el tiempo de desocupación transcurrido antes de adquirir la propiedad. A la práctica, por tanto, el nuevo titular que adquiere la vivienda, parte de “0” en el cómputo del plazo, y no “hereda” el tiempo de desocupación mantenida por el anterior propietario.

Tampoco se computará para el cálculo del periodo de desocupación, el tiempo en que el edificio esté en obras de construcción (si afectan a más del 80%).

### Se anula la facultad de la administración de exigir a los propietarios el destino de las viviendas desocupadas a la función social contenida en el art. 2.10 del Decret Llei 17/2019.

Este precepto modificaba los artículos 6 a 8 de la Ley de la Vivienda, e implicaba que la administración pudiera requerir a los propietarios, ejecutar y sancionar (mediante apertura de expedientes administrativos) para la adopción de las medidas necesarias para ocupar legal y efectivamente una o varias viviendas con el fin de que constituyan la residencia de personas.

### **b) Anulación parcial del artículo 5.6 y 5.7. del Decret Llei 17/2019**

### Obligación de cesión de viviendas en alquiler social en supuesto de expiración del contrato de alquiler o de ejecución hipotecaria.

El Decret LLei 17/2019 ampliaba los supuestos ya contemplados en el artículo 5.2 de LMUVPE (ampliando éste) que implicaban la obligación de ofrecimiento, previa a la interposición de demanda de desahucio por falta de pago, de un alquiler social. Dichos nuevos supuestos, que son objeto de anulación, se extendían a las situaciones de expiración del término o plazo

del contrato de alquiler o bien den casos de ejecución hipotecaria. En ambos casos, el Decret Llei obligaba a los propietarios grandes tenedores a ofrecer el alquiler social bajo las mismas condiciones previstas en el LMUVPE.

Se excluye asimismo a las personas físicas del concepto de gran tenedor, que queda circunscrito a las personas jurídicas, en el sentido del artículo 4 del Real Decreto Ley 11/2020 de 31 de marzo de ámbito estatal.

### **Anulación de la obligación de renovación de contratos de alquiler social.**

Se anula la incorporación a la LMUAE del artículo 10, que establecía la obligación de renovar los contratos que expiraran en su término si los inquilinos se encuentran en riesgo de exclusión residencial.

#### **c) Anulación parcial del artículo 6.**

### **Obligación de ofrecimiento de alternativa habitacional por los nuevos periodos de duración del contrato de arrendamiento.**

Queda anulado el artículo 6.6. del Decret Llei 17/2019, que modificaba el artículo 16 de Ley de medidas de protección del derecho a la vivienda de las personas en riesgo de exclusión residencial, que establecía la obligación del gran tenedor de ofrecer a los ocupantes el realojamiento en una vivienda de su titularidad, en régimen de alquiler y por un plazo igual a la duración mínima prevista en la legislación de arrendamientos urbanos en función del tipo de arrendador.

Se anula asimismo la facultad de la Administración pública de expropiar viviendas por causa de interés social contenida en el artículo 6.3. a efectos de dotar las administraciones competentes en la materia de un parque social de viviendas asequibles de alquiler para atender con carácter preferente las necesidades de vivienda de las personas que se encuentran o están en riesgo de encontrarse en situación de exclusión residencial.

Como siempre, en caso de cualquier duda acerca de alguna de las medidas aprobadas, estamos a vuestra disposición.