

**DECLARACIÓN DE INCONSTITUCIONALIDAD DE
DETERMINADOS ARTICULOS DE LA LLEI 11/2020,
RELATIVA AL REGIMEN DE CONTENCION DE
RENTAS EN CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE
VIVIENDA HABITUAL**

STC 37/2022, DE 10 DE MARZO DE 2022

Está próxima la publicación de la STC de 10 de marzo de 2022 (STC 37/2002), de la que se ha hecho eco la prensa, que declara inconstitucionales, y por tanto nulos, determinados artículos de la polémica LLei 11/2020, de contención de rentas arrendaticias, que lleva más de 1 año y medio de aplicación en el ámbito territorial de Catalunya.

En concreto, el Tribunal Constitucional declara inconstitucionales los artículos. 1, 6 a 13, 15 y 16.2; y las disposiciones adicionales primera, segunda y tercera; la disposición transitoria primera y la disposición final cuarta letra b) de la Llei.

Por su importancia, dado el ámbito de su aplicación, y en especial por sus efectos, destacamos las siguientes precisiones de la sentencia.

A) CONTENIDO DE LA STC. INCONSTITUCIONALIDAD DEL REGIMEN DE CONTENCION DE RENTAS DE ALQUILER.

La declaración de inconstitucionalidad de los referidos artículos, en su mayor parte, descansa sobre la premisa de que se invaden por parte del legislador catalán, las normas competenciales respecto de la regulación de la materia contractual, reservada al Estado.

La sentencia valora el contenido y finalidad de la Llei 11/2020, concluyendo que el legislador catalán legisla acerca de un elemento esencial del contrato, como es la renta, regulación que queda reservada a la competencia del Estado para garantizar la seguridad jurídica e igualdad de las relaciones contractuales en todo el Estado, por un lado, y por otro, el respeto a la voluntad contractual de las partes consagrada en el artículo 1255 CC, que solo puede ser limitada por el legislador estatal si finalmente decide regular dicha cuestión (actualmente en trámite en el Congreso de Diputados).

Con esta premisa la sentencia anula el artículo 6, que es que establece las bases para la fijación de la renta arrendaticia, y, en cascada, los restantes, por ser conexión o consecuencia de la declaración de inconstitucionalidad del artículo 6, y que alcanza a los siguientes preceptos:

- el ámbito de aplicación de la ley a determinados contratos de arrendamiento de vivienda con la exclusión de otros (art. 1);
- la determinación del precio de referencia a partir del que se fija la renta inicial del alquiler (art. 7);
- la actualización de la renta (art. 8);
- la que establece los criterios de asunción, en los contratos con régimen de contención de rentas, de los gastos generales y de servicios individuales (art. 9);
- las que flexibilizan o excluyen la aplicación de los límites de renta en caso de viviendas nuevas o rehabilitadas [art. 10 y disposición final cuarta letra b)];

- la relativa a la regulación de las obras de mejora que permiten incrementar la renta previamente limitada (art. 11);
- la que otorga al arrendatario el derecho a obtener la restitución las cantidades abonadas en exceso, por encima de los límites legales (art. 12);
- la que impone la obligación de informar en todas las ofertas de arrendamiento del precio de referencia de la vivienda y de la renta consignada en el último contrato de arrendamiento (art.13);
- la que contempla la posible corrección del precio de referencia mediante la habilitación para la aplicación de porcentajes correctores (disposición adicional primera);
- el régimen infractor y sancionador (artículo 15 y 16.2)
- la que excluye a las consideradas viviendas de gran superficie del régimen de contención de rentas (disposición adicional segunda);
- la relativa al establecimiento de sistemas de resolución extrajudicial de los conflictos que, en contratos sujetos al régimen de contención de rentas, se produzcan entre arrendadores y arrendatarios por razón de la determinación de la renta del contrato o del reembolso de cantidades pagadas en exceso (disposición adicional tercera) y
- la que prevé la aplicación de este régimen en caso de novación del contrato (disposición transitoria primera).

Asimismo, y por considerar que se invade también la competencia para regular la ley procesal, se declara inconstitucional la Disposición Final Cuarta, que remitía al juicio verbal para la substanciación de procedimiento de reclamación por parte del arrendatario de adecuación de la renta y/o reembolso de gastos.

B) SUBSISTENCIA Y VIABILIDAD DE APLICACIÓN DE LA LLEI 11/2020.

En definitiva, con la anterior declaración de inconstitucional se vacía prácticamente el contenido y la finalidad de la LLei 11/2020, dificultando su aplicación práctica; pues tras ésta tan solo queda en vigor la regulación de las zonas de área tensa de mercado de los artículos 2 y 3 (cuya delimitación la STC respalda) sin que tengan aplicación práctica alguna dada la nulidad de prácticamente la totalidad de la Llei.

c) EFECTOS DE LA SENTENCIA

La propia sentencia en su parte final, y aplicación del principio de seguridad jurídica declara que la nulidad de los anteriores preceptos solo tendrá efecto a partir de la publicación de la sentencia, por lo que todos los contratos celebrados al amparo y con respeto a la Llei 11/2020, desde su entrada en vigor el 21 de Septiembre de 2020 siguen rigiéndose por los pactos que consten en el contrato, incluido el importe de la renta.

Es decir, la sentencia no tiene efectos retroactivos, y sólo tiene efectos para contratos posteriores a su publicación, que creemos se producirá en las próximas semanas.

Como siempre, en caso de cualquier duda acerca de alguno de los anteriores aspectos, estamos a vuestra disposición.