



TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

Gabinete del Presidente

Oficina de Prensa

NOTA INFORMATIVA Nº 19/2022

EL PLENO DEL TC POR UNANIMIDAD ESTIMA PARCIALMENTE EL RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD DEL PP CONTRA VARIOS PRECEPTOS DE LA LEY DE CATALUÑA 11/2020 DE MEDIDAS URGENTES EN MATERIA DE CONTENCIÓN DE RENTAS EN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA

El Pleno del Tribunal Constitucional por unanimidad ha estimado parcialmente el recurso de inconstitucionalidad interpuesto por más de 50 diputados del Grupo Parlamentario Popular en el Congreso de los Diputados contra los arts. 2, 3.2, 3.3, 3.4, 6, 7.1, 15.1, 16.2 y 18 y disposiciones adicionales primera y cuarta de la Ley de Cataluña 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 sentencia, cuyo ponente ha sido el magistrado Ramón Sáez, declara que son inconstitucionales y nulos los siguientes artículos de la Ley de Cataluña 11/2020, de 18 de septiembre: 1, 6 a 13, 15 y 16.2; las disposiciones adicionales primera, segunda y tercera; la disposición transitoria primera y la disposición final cuarta, letra b); la disposición adicional cuarta y la disposición final tercera.

La sentencia explica que dichos preceptos suponen una invasión de la comunidad autónoma en las competencias del Estado que reconoce el art. 149.1.8 de la Constitución referida a la competencia en materia civil para regular las bases contractuales. En efecto, el art. 149.1.8 CE, al reservar al Estado la fijación de las bases de las obligaciones contractuales, le atribuye la competencia para establecer los criterios de ordenación general del sector de la contratación privada en aquellos territorios autonómicos que cuenten con legislación propia. La finalidad de la reserva estatal en materia de derecho de contratos estriba en la necesidad de 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.

En este sentido, siguiendo la jurisprudencia constitucional, la competencia estatal de las “bases de las obligaciones contractuales” del art. 149.1.8 CE debe ser entendida como una garantía estructural del mercado único y supone un límite en sí —un límite directo desde la Constitución— a la diversidad regulatoria que pueden introducir los legisladores autonómicos.

Por otra parte, la sentencia limita los efectos de la declaración de inconstitucionalidad. De este modo, no afecta a las situaciones jurídicas consolidadas, en base al principio de seguridad jurídica y al legítimo fin de procurar la estabilidad en las relaciones contractuales preexistentes. Los efectos serán *pro futuro* por lo que los contratos de arrendamiento de vivienda celebrados con anterioridad al momento de la presente resolución se mantienen en sus términos.

Madrid, 10 de marzo de 2022