

El Tribunal Constitucional anula varios artículos del Decreto Ley catalán 17/2019 que establecían obligaciones para los propietarios por la función social de la vivienda

El Tribunal Constitucional estima parcialmente el recurso de inconstitucionalidad 2577/2020 contra el Decreto Ley catalán 17/2019 y anula varios preceptos del mismo.

Febrero 2021

Ponte en contacto con PwC Tax & Legal:

Rafael Fernández Bautista

Socio del departamento de Regulatorio en PwC Tax & Legal

rafael.fernandez.bautista@pwc.com

Jan Sarsanedas Coll

Abogado en el departamento de Regulatorio en PwC Tax & Legal

jan.sarsanedas.coll@pwc.com

La sentencia de 28 de enero de 2021 del Pleno del Tribunal Constitucional ha resuelto el recurso de inconstitucionalidad 2577/2020 contra el Decreto-ley de la Generalitat de Cataluña 17/2019, de 23 de diciembre, de medidas urgentes para mejorar el acceso a la vivienda ("DL 17/2019"), su modificación por el Decreto ley 1/2020, de 21 de enero, y el acuerdo de convalidación de este último por el Parlamento de Cataluña.

El objetivo del DL era contribuir a resolver la situación actual en que el acceso a una vivienda digna y adecuada para una parte significativa de la población sigue siendo extremadamente dificultosa, habida cuenta de que los instrumentos ordinarios que ofrece la legislación en materia de vivienda y también de urbanismo se han mostrado insuficientes para resolver esta situación, y de las escasas posibilidades que tienen las Administraciones públicas para ampliar el parque público de viviendas. Al respecto, ya comentamos [aquí](#) cómo la colaboración pública privada será una pieza clave en las políticas públicas en materia de vivienda.

De acuerdo con la sentencia del Tribunal Constitucional, de los preceptos

impugnados del DL 17/2019 cabe distinguir entre los siguientes:

El primer grupo de preceptos regulan la competencia para declarar el incumplimiento de la función social de la propiedad, que corresponde al Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno de la Generalitat y a los Ayuntamientos, y las potestades que desencadena esa declaración, que pueden ser de "fomento para potenciar la incorporación al mercado, preferentemente de alquiler, de las viviendas vacías o permanentemente desocupadas", o de carácter coactivo. Estas últimas son de tres tipos: en primer lugar, requerimientos para que "se ocupe legal y efectivamente la vivienda con el fin de que constituya la residencia de personas", cuyo incumplimiento es constitutivo de infracción muy grave. En segundo lugar, y con independencia de la sanción que pueda imponerse por ese incumplimiento, la "ejecución forzosa" del requerimiento mediante la imposición de "multas coercitivas" periódicas, con un importe máximo total del 50 por ciento del precio estimado de la vivienda. Y en tercer lugar, la expropiación de la vivienda o la cesión obligatoria de su uso por tres años.



El Tribunal Constitucional estima parcialmente el recurso de inconstitucionalidad 2577/2020 contra el Decreto Ley catalán 17/2019 y anula varios preceptos del mismo relativos, principalmente, al incumplimiento de la función social de la propiedad y a la obligación de los propietarios de ofrecer un alquiler social”



En resumen:

- La anulación de diversos preceptos del DL 17/2019 elimina determinadas obligaciones de los propietarios en relación con la ocupación de la vivienda y de ofrecer alquiler social, así como las consecuencias jurídicas que se aparejaban a su incumplimiento tales como multas coercitivas, sanciones e incluso la expropiación de la vivienda (sin perjuicio de las obligaciones establecidas en otras disposiciones).

El segundo grupo de preceptos impugnados comprende los que se refieren a la obligación de los propietarios de ofrecer un alquiler social en determinadas circunstancias y condiciones, regulada en la Ley del Parlamento de Cataluña 24/2015, de 29 de julio, de medidas urgentes para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda y la pobreza energética (en adelante, “LMUVPE”).

El Tribunal Constitucional considera que el DL 17/2019 contiene una definición explícita y razonada de una situación de necesidad extraordinaria y urgente en materia de vivienda, y que las medidas previstas en dicho decreto ley están conectadas con dicha finalidad. Por ello, el recurso a este mecanismo legislativo extraordinario y urgente está justificado.

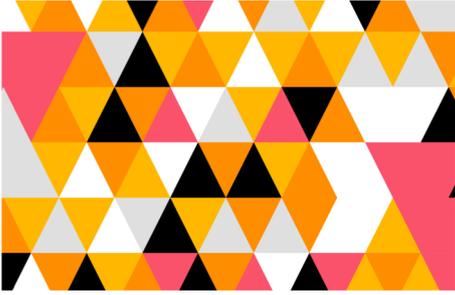
A continuación, la sentencia analiza si el DL 17/2019 excede los límites materiales de los decretos-leyes por afectar el derecho de propiedad reconocido en el artículo 33 de la Constitución (materia que no puede regularse por decreto-ley). Para ello, el Tribunal Constitucional sigue los parámetros de enjuiciamiento establecidos en la STC 93/2015 con respecto del Decreto-ley del Gobierno de Andalucía 6/2013, de 9 de abril, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda.

De acuerdo con la sentencia, la mayoría de los preceptos impugnados suponen una regulación general del derecho de propiedad que introduce limitaciones de la máxima intensidad en dicho derecho, puesto que no suponen la delimitación externa del ejercicio del derecho en régimen de libertad por puras consideraciones abstractas de interés u orden público, sino que constriñen estrechamente al propietario mediante órdenes o deberes normativos – obligaciones concretas de hacer, como ocupar la vivienda u ofrecer un alquiler social – que se ponen bajo la inspección y vigilancia de la Administración y cuyo incumplimiento habilita a ésta para imponer esa conducta forzosamente mediante requerimientos y multas coercitivas, para imponer sanciones y para expropiar la vivienda.

Por ello, la Sentencia declara inconstitucionales los artículos 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 2.7, 2.10, 2.11 (inciso “sin perjuicio del supuesto a que hace referencia el artículo 42.6”), 2.12, 4.2, 4.5 (inciso “y del apartado 2 de la disposición adicional primera”), 5.5, 5.6, 5.7, 6.3 y 6.6 y disposición transitoria primera.

Por el contrario, sí serían compatibles con la Constitución los preceptos del DL 17/2019 relativos a la definición de “vivienda vacía”, la competencia de la Generalitat y los Ayuntamientos para declarar la situación anómala de la propiedad (que puede ser por otras causas de incumplimiento de la función social no afectadas por el DL 17/2019), la habilitación a la Generalitat en coordinación con los Ayuntamientos para impulsar políticas de fomento para potenciar la incorporación al mercado preferentemente de alquiler de las viviendas vacías o permanentemente desocupadas, y las multas coercitivas (pero por motivos distintos a los del DL 17/2019). El Tribunal Constitucional también afirma la validez de la regulación del DL 17/2019 relativa a los índices de referencia de precios de alquiler, el registro de viviendas vacías y de viviendas ocupadas sin título habilitante, y la obligación de reserva para vivienda de protección en suelo urbanizado.

La Sentencia tampoco anula los preceptos del DL 17/2019 relativos a la duración del arrendamiento regulado en el artículo 16 de la Ley 4/2016, de 23 de diciembre, de medidas de protección del derecho a la vivienda de las personas en riesgo de exclusión social relativo a la obligación de realojamiento en determinados supuestos de personas o unidades familiares en riesgo de exclusión social, ni la definición de gran tenedor, que además han sido modificados por la Ley 5/2020, de 29 de abril e medidas fiscales, financieras, administrativas y del sector público para el ejercicio 2020, y la Ley 11/2020, de 18 de septiembre, de medidas urgentes en materia de contención de rentas en los contratos de arrendamiento de vivienda en Cataluña.



Desde un punto de vista práctico, la Sentencia analizada podría justificar el archivo de aquellos procedimientos que se encuentren en trámite y que se basen en la aplicación de los preceptos anulados del Decreto-ley, siendo especialmente destacables los procedimientos de

naturaleza sancionadora. Asimismo, la declaración de inconstitucionalidad del DL 17/2019 podría dar derecho a reclamar una indemnización por los daños y perjuicios sufridos en aplicación de la misma por responsabilidad patrimonial del Estado legislador.