



## Transcripción de algunos párrafos de la Sentencia donde se indican los argumentos de la declaración de inconstitucionalidad de la Ley 11/2020

“La Constitución atribuye al Estado la legislación civil, sin más posible excepción que la conservación, modificación y desarrollo autonómico del Derecho civil especial o foral. Por otra parte, **la reserva en favor del Estado que hace el art. 149.1.8 CE de determinadas regulaciones “en todo caso”, así sustraídas a la regulación autonómica, delimita un ámbito dentro del cual nunca podrá estimarse subsistente ni susceptible de conservación, modificación o desarrollo derecho civil especial o foral alguno** (STC 31/2010, de 28 de junio, FJ 79, que cita la doctrina de la STC 88/1993, de 12 de marzo, FJ 1). A los efectos que ahora interesan, esta competencia de las Comunidades Autónomas para la conservación, modificación y desarrollo de su derecho civil propio encuentra “en todo caso” el límite de las “bases de las obligaciones contractuales” **que el art. 149.1.8 CE atribuye a la competencia exclusiva del Estado**. En coherencia, el art. 129 EAC contempla la competencia exclusiva de la Generalitat en materia de derecho civil, “con la excepción de las materias que el artículo 149.1.8. a) de la Constitución atribuye en todo caso al Estado”.

“La competencia regulatoria sobre las bases de la contratación debe ser entendida como una garantía estructural del mercado único y supone un límite –un límite directo desde la Constitución– en sí a la diversidad regulatoria que pueden introducir los legisladores autonómicos.

La competencia atribuida al Estado para regular las bases de la contratación 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 esta previsión competencia 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.”

**El Código civil**, entendido como ordenamiento estatal regulador de las relaciones contractuales entre privados, **contempla como regla básica la autonomía de la voluntad y la libertad de pactos (art. 1255 del Código civil), en garantía de la libertad individual (art. 10.1 CE) y de empresa (art. 38 CE).**

**En el caso concreto del arrendamiento de vivienda, y más específicamente en cuanto a la renta en este tipo de contratos, este reconocimiento del principio de autonomía de la voluntad que deriva del art. 1255 del Código civil encuentra concreción específica en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos, cuyo art. 17.1 (“La renta será la que libremente estipulen las partes”) sienta el principio de libre estipulación de la renta inicial del alquiler, sin perjuicio de las reglas de actualización o modulación que incluyen los arts. 18 a 20.**

Por tanto, **este principio de libre estipulación de la renta en los arrendamientos urbanos ha de considerarse una base de las obligaciones contractuales, inferida de la legislación actualmente vigente**, en cuanto define uno de los elementos estructurales de este tipo de contrato, **el cual, salvo algunos aspectos determinados imperativamente por el legislador (ámbito de aplicación del contrato, fianza y formalización) se rige por los pactos, cláusulas y condiciones determinados por la voluntad de las partes.**



**El Estado resulta así ser el competente para fijar legalmente el principio de libertad de pactos en el establecimiento de la renta del contrato de alquiler de vivienda.**

Sentado lo anterior, **es forzoso concluir que el art. 6 de la Ley 11/2020 es contrario al orden competencial, pues el legislador autonómico carece de competencia para incidir sobre las reglas para la determinación de la renta derivadas del contrato de arrendamiento de vivienda y siendo contrario al orden constitucional de distribución de competencias, es por tanto, INCONSTITUCIONAL y NULO.**

Respecto a los **arts. 15 y 16.2 de la Ley 11/2020** que diseñan un régimen de control y sancionador por el incumplimiento de las reglas de determinación de la renta previstas en el art. 6 de la Ley 11/2020, reglas que vulneran la competencia exclusiva del Estado sobre las bases de las obligaciones contractuales. Por tanto, al carecer el legislador autonómico de competencia material para fijar esas concretas reglas, tampoco la tiene para regular las consecuencias de su infracción, de suerte que dicho régimen sancionador incurre en la misma vulneración competencial. **Por tanto, los arts. 15 y 16.2 de la Ley 11/2020 son inconstitucionales y nulos.**

Las reglas de limitación de la renta de los contratos de arrendamiento de vivienda vulneran el principio de libre determinación del precio, **esta vulneración** no es solamente predicable del mencionado art. 6 y de los ya examinados arts. 15 y 16.2 **sino también de todas aquellas previsiones de la Ley 11/2020 que se refieren a tales limitaciones a las rentas de los contratos, a las que, por conexión o consecuencia (art. 39.1 LOTC), debe extenderse la declaración de inconstitucionalidad y nulidad.**

