



## SENTÈNCIA DEL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL DE DATA 28 DE GENER CONTRA ELS DECRETS LLEI 17/2019 I 1/2020 DE LA GENERALITAT DE CATALUNYA

### **Primer: La inconstitucionalitat s'analitza exclusivament per aspectes formals de la regulació.**

- L'argumentació dels preceptes que el TC ha declarat inconstitucionals es basa essencialment en la consideració que **no poden modificar-se elements essencials del dret de propietat mitjançant Decret-llei**, ja que vulnera els arts. 86.1 CE i 64.1 EAC.
- Com sigui que la funció social forma la vessant institucional del dret de propietat, tots aquells articles del Decret llei que el TC considera que modifiquen aquesta part intrínseca del dret de propietat, bé perquè s'hi fa referència directa, bé perquè comporta una actuació coactiva i forçosa de la "màxima intensitat" contra el titular de l'habitatge, són declarats inconstitucionals.
- Sota aquest supòsit d'afectació del dret de propietat, són considerats nuls els articles 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 2.7, 2.10, 2.11 (parcial), 2.12, 4.2, 4.5 (parcial), 5.5, 5.6, 5.7, 6.3, 6.6 i DT primera, del Decret-llei 17/2019 ([enllaç al DL 17/2019](#)).
- Per tant, **la consideració de la inconstitucionalitat de la gran majoria de preceptes impugnats ho són per una qüestió formal**, haver-los aprovat per Decret-llei, quan hauria estat necessària la seva tramitació com a projecte/proposició de Llei.

### **Segon: L'anul·lació dels nous supòsits i la pròrroga del contracte de lloguer social obligatori.**

- **Desapareix l'obligació**, pels motius abans al·legats, **d'oferir un lloguer social en determinades situacions d'habitatges ocupats sense títol habilitant o per la finalització de la durada del títol jurídic**, nous supòsits que es regulaven a l'article 5.7 del Decret-llei que ha estat declarat inconstitucional.
- **Queda anul·lada també**, pels mateixos motius formals, **l'obligació de realitzar un oferiment de pròrroga de lloguer social** en aquells casos en què els contractes de lloguer social arribaven a la seva finalització.
- Essencialment, en les qüestions de lloguer social obligatori ha quedat vigent la regulació de la Llei 24/2015.

### **Tercer: La vigència de totes les definicions de gran tenidor.**

- La Sentència no ha entrat a valorar el fons de la definició dels nous grans tenidors que incorpora el Decret-llei 17/2019 en el seu article 5.7.3, entre els quals hi ha les persones físiques titulars de més de quinze habitatges, argumentant que: "Amb l'expulsió de l'ordenament jurídic de l'art. 5.7, el qual incloïa la menció a les persones físiques també titulars de més de quinze habitatges, ha perdut el seu sosteniment la denúncia d'arbitrarietat vinculada a la inclusió d'aquestes últimes".
- En aquest sentit la Sentència no ha tingut en compte que l'article 136.2.b) de la Llei 5/2020, de 29 d'abril, ha modificat l'article 5.9 de la Llei 24/2015 incorporant en els seus apartats la nova definició dels grans tenidors i derogant l'apartat 3r de la DA primera de la Llei 24/2015 que havia incorporat el Decret llei 17/2019. Per tant, com sigui que la norma 5/2020 té rang de Llei, cal entendre que **les persones físiques, els fons de titulació d'actius i els fons de capital risc, malgrat l'anul·lació de l'article 5.7 del Decret llei, segueixen tenint la consideració de grans tenidors** (la Sentència tan sols ha tingut en compte la modificació operada pel Decret-llei 37/2020).



#### **Quart: La constitucionalitat de la nova definició d'habitatge buit encara que estigui ocupat.**

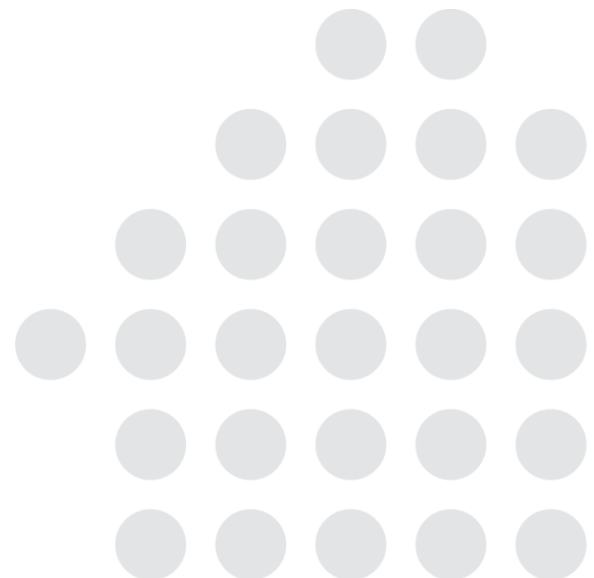
- El TC no invalida la nova definició d'habitatge buit que inclou les situacions d'ocupació sense títol jurídic habilitant. Aquesta constitucionalització de l'article 2.1 és fa tenint en compte que no hi ha referència a la funció social, i que el TC contempla aquest redactat des del punt de vista de foment de l'ocupació de l'habitatge buit. Per altra banda, les altres alegacions fetes al recurs, un cop declarats inconstitucionals i nuls els articles que comporten l'exercici de potestats administratives i/o obligacions al propietari, la definició d'habitatge buit que fa l'art. 2.1, diu la Sentència, no pot produir cap vulneració del dret de propietat.

#### **Cinquè: Sobre l'índex de referència.**

- La Sentència valida l'**índex de referència** com a element informatiu. Les obligacions que se'n deriven de l'aplicació de l'índex en el Decret llei 17/2019, diu que **no afecta a la llibertat de les parts per fixar la renda de l'arrendament en la mesura que no impedeix l'estipulació d'un preu superior o inferior al resultant de l'esmentat índex**. Per tant, mentre l'índex tingui una finalitat que no afecta a la relació entre les parts, no es pot analitzar la possible vulneració del marc competencial sobre legislació civil que l'Estat es reserva a l'art. 149.1.8 CE.
- El TC considera que els índexs de referència són instruments que doten de transparència al mercat i busca la moderació dels preus de lloguer i per tant troben aixopluc en les competències autonòmiques en matèria d'habitatge (art. 137 EAC) i consum (art. 123 EAC).

#### **Sisè: La constitucionalitat de l'obligació d'HPO en sòl consolidat.**

- Destacar en matèria urbanística que el TC considera que les normes urbanístiques mantenen un criteri de reserva de sòl per a habitatge de protecció oficial, i efectuar una distribució de la seva localització per afavorir la cohesió social. Això comporta, segons el TC, un criteri favorable a la localització en sòl urbanitzat i en edificacions noves o ja existents que puguin ser objecte de rehabilitació, substitució o de nova construcció. La seva inclusió haurà de comportar, si és possible, la distribució dels beneficis i càrregues o, alternativament, la indemnització dels perjudicis singulars ocasionats.





Donat que el Decret llei 17/2019 modifica diferents normes, adjuntem la següent taula de seguiment de les disposicions impugnades i la seva conseqüència en cas d'haver-se declarat la seva inconstitucionalitat.

Disposició impugnada dels Decrets-llei 17/2019 i 1/2020	Resolució del Tribunal Constitucional.	Conseqüència
La totalitat de la disposició normativa. - DL 17/2019 per falta de pressupòsit habilitant - DL 1/2020 per convalidació fora de termini.	Considera justificat el pressupòsit de necessitat extraordinària i urgent del DL 17/2019 i convalidat en termini el DL 1/2020	
Article 2.1 Definició habitatge buit.	Constitucional	
Article 2.2 Funció social de la propietat.	Inconstitucional	Queda vigent l'article 5.2.b de la Llei 18/2007, segons el redactat original que li va donar la Llei 24/2015.
Article 2.3 Funció social de la propietat.	Inconstitucional	Queda vigent l'article 5.2.b de la Llei 18/2007, segons el redactat original que li va donar la Llei 24/2015.
Article 2.4 Funció social de la propietat.	Inconstitucional	S'anul·la l'apartat 2.bis de l'article 5 de la Llei 18/2007
Article 2.5 Funció Social de la propietat.	Inconstitucional	S'anul·la el paràgraf segon afegit a l'article 5.3 de la Llei 18/2007
Article 2.7 Situació anòma de l'habitatge.	Inconstitucional	Queda vigent l'apartat a) de l'article 41, segons el redactat original de la Llei 18/2007
Article 2.8 Competències municipals sobre situacions anòmales d'habitatges.	Constitucional	
Article 2.9 Evitar desocupació.	Constitucional	
Article 2.10 Mesures de multes coercitives i expropiació.	Inconstitucional	S'anul·len els nous apartats 6,7,8 de l'article 42.6 de la Llei del dret a l'habitatge que havia introduït el DL 17/2019.
Article 2.11 Multes coercitives.	Parcialment Inconstitucional	S'accepten les noves multes coercitives de l'article 113 de la Llei 18/2007, però deixa clar que no es pot aplicar l'apartat 6 de l'article 42, anul·lat en el precepte anterior.
Article 2.12 Infraccions molt greus (sancionador)	Inconstitucional	Queda vigent l'apartat h) de l'article 123 segons el redactat de la llei 18/2007.
Article 4.2 Funció social de la propietat.	Inconstitucional	Queda vigent la lletra f) de l'article 5.2 de la Llei 18/2007, segons el redactat que li va donar la Llei 24/2015.
Article 4.5 Apartat sancionador	Parcialment Inconstitucional	Es declara la nul·litat de l'incís que fa referència a la DA1a. de la Llei 24/2015, que ha estat declarada inconstitucional per l'anul·lació de l'article 5.7 del DL 17/2019
Article 4.6 Registre d'habitatges buits.	Constitucional	
Article 5.4 Grans tenidors Persones Jurídiques.	Constitucional	
Article 5.5 Cessió obligatòria.	Inconstitucional	S'anul·la l'apartat c) de l'article 7.1 de la Llei 24/2015.
Article 5.6 Pròrroga lloguer social obligatori.	Inconstitucional	Es declara inconstitucional la regulació de la pròrroga de contractes de lloguer social obligatori introduït com article 10 a la Llei 24/2015.
Article 5.7 Nous supòsits lloguer social obligatori i extensió de la definició de gran tenidor a persones físiques i altres.	Inconstitucional	Es declara la inconstitucionalitat dels nous supòsits de lloguer social obligatori que es van introduir com DA 1a. a la Llei 24/2015. (Observar Llei 5/2020, art. 136.2.c i 136.3.c.) Sobre gran tenidor observar Llei 5/2020, art. 136.2.b)
Article 6.3 Expropiació forçosa.	Inconstitucional	S'anul·la la modificació operada a l'article 15 de la Llei 4/2016
Article 6.6 Reallotjament obligatori.	Inconstitucional	L'apartat 3 de l'article 16, de la Llei 4/2016, queda segons el seu redactat original.
Article 8.1 Índex de referència.	Constitucional	
Article 8.2 Índex de referència.	Constitucional	
Article 8.3 Índex de referència.	Constitucional	
Article 8.5 Índex de referència.	Constitucional	
Article 13.2 Reserves 30% consolidat.	Constitucional	
DT 1a. Lloguer obligatori en processos en tramitació judicial.	Inconstitucional	Queda anul·lada l'aplicació de l'article 10 i la DA 1a. de la Llei 24/2015, pels processos judicials en marxa, perquè els preceptes s'han declarat inconstitucionals.