



SENTENCIA DEL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL DE FECHA 28 DE ENERO CONTRA LOS DECRETOS LEY 17/2019 Y 1/2020 DE LA GENERALITAT DE CATALUNYA

Primero: La inconstitucionalidad se analiza exclusivamente por aspectos formales de la regulación.

- La argumentación de los preceptos que el TC ha declarado inconstitucionales se basa esencialmente en la consideración de que **no pueden modificarse elementos esenciales del derecho de propiedad mediante Decreto ley**, puesto que vulnera los arts. 86.1 CE y 64.1 EAC.
- Cómo sea que la función social forma la vertiente institucional del derecho de propiedad, todos aquellos artículos del Decreto Ley que el TC considera que modifican esta parte intrínseca del derecho de propiedad, bien porque se hace referencia directa, bien porque comporta una actuación coactiva y forzosa de la "máxima intensidad" contra el titular de la vivienda, son declarados inconstitucionales.
- Bajo este supuesto de afectación del derecho de propiedad, son considerados nulos los artículos 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 y DT primera, del Decreto ley 17/2019 ([enlace al DL 17/2019](#)).
- Por lo tanto, **la consideración de la inconstitucionalidad de la gran mayoría de preceptos impugnados lo son por una cuestión formal**, haberlos aprobado por Decreto ley, cuando habría estado necesaria su tramitación como proyecto/proposición de Ley.

Segundo: La anulación de los nuevos supuestos y la prórroga del contrato de alquiler social obligatorio.

- **Desaparece la obligación**, por los motivos antes alegados, **de ofrecer un alquiler social en determinadas situaciones de viviendas ocupadas sin título habilitante o por la finalización de la duración del título jurídico**, nuevos supuestos que se regulaban en el artículo 5.7 del Decreto ley que ha sido declarado inconstitucional.
- **Queda anulada también**, por los mismos motivos formales, **la obligación de realizar un ofrecimiento de prórroga de alquiler social** en aquellos casos en que los contratos de alquiler social llegaban a su finalización.
- Esencialmente, en las cuestiones de alquiler social obligatorio ha quedado vigente la regulación de la Ley 24/2015.

Tercero: La vigencia de todas las definiciones de gran tenedor.

- La Sentencia no ha entrado a valorar el fondo de la definición de los nuevos grandes tenedores que incorpora el Decreto ley 17/2019 en su artículo 5.7.3, entre los cuales hay las personas físicas titulares de más de quince viviendas, argumentando que: "Con la expulsión del ordenamiento jurídico del art. 5.7, el cual incluía la mención en las personas físicas también titulares de más de quince viviendas, ha perdido su sostenimiento la denuncia de arbitrariedad vinculada a la inclusión de estas últimas".
- En este sentido la Sentencia no ha tenido en cuenta que el artículo 136.2.b) de la Ley 5/2020, de 29 de abril, ha modificado el artículo 5.9 de la Ley 24/2015 incorporando en sus apartados la nueva definición de los grandes tenedores y derogando el apartado 3º de la DA primera de la Ley 24/2015 que había incorporado el Decreto Ley 17/2019. Por lo tanto, como sea que la norma 5/2020





tiene rango de Ley, hay que entender que **las personas físicas, los fondos de titulización de activos y los fondos de capital riesgo, a pesar de la anulación del artículo 5.7 del Decreto Ley, siguen teniendo la consideración de grandes tenedores** (la Sentencia tan solo ha tenido en cuenta la modificación operada por el Decreto ley 37/2020).

Cuarto: La constitucionalidad de la nueva definición de vivienda vacía aunque esté ocupada.

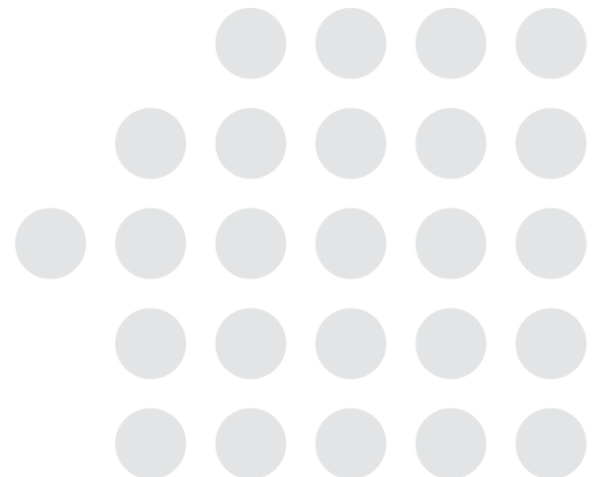
- El TC no invalida la nueva definición de vivienda vacía que incluye las situaciones de ocupación sin título jurídico habilitante. Esta constitucionalización del artículo 2.1 se hace teniendo en cuenta que no hay referencia a la función social, y que el TC contempla este redactado desde el punto de vista de fomento de la ocupación de la vivienda vacía. Por otro lado, las otras alegaciones hechas al recurso, una vez declaradas inconstitucionales y nulas los artículos que comportan el ejercicio de potestades administrativas y/o obligaciones al propietario, la definición de vivienda vacía que hace el art. 2.1, dice la Sentencia, no puede producir ninguna vulneración del derecho de propiedad.

Quinto: Sobre el índice de referencia.

- La Sentencia valida el **índice de referencia** como elemento informativo. Las obligaciones que se derivan de la aplicación del índice en el Decreto Ley 17/2019, dice que **no afecta a la libertad de las partes para fijar la renta del arrendamiento en la medida que no impide la estipulación de un precio superior o inferior al resultante del mencionado índice**. Por lo tanto, mientras el índice tenga una finalidad que no afecta a la relación entre las partes, no se puede analizar la posible vulneración del marco competencial sobre legislación civil que el Estado se reserva en el art. 149.1.8 CE.
- El TC considera que los índices de referencia son instrumentos que dotan de transparencia al mercado y busca la moderación de los precios de alquiler y por tanto encuentran cobijo en las competencias autonómicas en materia de vivienda (art. 137 EAC) y consumo (art. 123 EAC).

Sexto: La constitucionalidad de la obligación de VPO en suelo consolidado.

- Destacar en materia urbanística que el TC considera que las normas urbanísticas mantienen un criterio de reserva de suelo para vivienda de protección oficial, y efectuar una distribución de su localización para favorecer la cohesión social. Esto comporta, según el TC, un criterio favorable a la localización en suelo urbanizado y en edificaciones nuevas o ya existentes que puedan ser objeto de rehabilitación, sustitución o de nueva construcción. Su inclusión deberá comportar, si es posible, la distribución de los beneficios y cargas o, alternativamente, la indemnización de los perjuicios singulares ocasionados.



Dado que el Decreto Ley 17/2019 modifica diferentes normas, adjuntamos la siguiente tabla de seguimiento de las disposiciones impugnadas y su consecuencia en caso de haberse declarado su inconstitucionalidad.

Disposición impugnada de los Decretos Ley 17/2019 y 1/2020	Resolución del Tribunal Constitucional.	Consecuencia
La totalidad de la disposición normativa. - DL 17/2019 por falta de presupuesto habilitante- DL 1/2020 por convalidación fuera de plazo	Considera justificado el presupuesto de necesidad extraordinaria y urgente del DL 17/2019 y convalidado en plazo el DL 1/2020	
Artículo 2.1 Definición vivienda vacía	Constitucional	
Artículo 2.2 Función social de la propiedad	Inconstitucional	Queda vigente el artículo 5.2.b de la Ley 18/2007, según el redactado original que le dio la Ley 24/2015
Artículo 2.3 Función social de la propiedad	Inconstitucional	Queda vigente el artículo 5.2.b de la Ley 18/2007, según el redactado original que le dio la Ley 24/2015
Artículo 2.4 Función social de la propiedad	Inconstitucional	Se anula el apartado 2.bis del artículo 5 de la Ley 8/2007
Artículo 2.5 Función social de la propiedad	Inconstitucional	Se anula el párrafo segundo añadido al artículo 5.3 de la Ley 18/2007
Artículo 2.7 Situación anómala de la vivienda	Inconstitucional	Queda vigente el apartado a) del artículo 41, según el redactado original de la Ley 18/2007
Artículo 2.8 Competencias municipales sobre situaciones anómalas de viviendas	Constitucional	
Artículo 2.9 Evitar desocupación	Constitucional	
Artículo 2.10 Medidas de multas coercitivas y expropiación	Inconstitucional	Se anulan los nuevos apartados 6,7,8 del artículo 42.6 de la Ley del derecho a la vivienda que había introducido el DL 17/2019
Artículo 2.11 Multas coercitivas	Parcialmente Inconstitucional	Se aceptan las nuevas multas coercitivas del artículo 113 de la Ley 18/2007, pero deja claro que no se puede aplicar el apartado 6 del artículo 42, anulado en el precepto anterior
Artículo 2.12 Infracciones muy graves (sancionador)	Inconstitucional	Queda vigente el apartado h) del artículo 123 según el redactado de la Ley 18/2007
Artículo 4.2 Función social de la propiedad	Inconstitucional	Queda vigente la letra f) del artículo 5.2 de la Ley 18/2007, según el redactado que le dio la Ley 24/2015
Artículo 4.5 Apartado sancionador	Parcialmente Inconstitucional	Se declara la nulidad del inciso que hace referencia a la DA 1ª de la Ley 24/2015, que ha sido declarada inconstitucional por la anulación del artículo 5.7 del DL 17/2019
Artículo 4.6 Registre de viviendas vacías	Constitucional	
Artículo 5.4 Grandes tenedores Personas Jurídicas	Constitucional	
Artículo 5.5 Cesión obligatoria	Inconstitucional	Se anula el apartado c) del artículo 7.1 de la Ley 24/2015
Artículo 5.6 Prórroga alquiler social obligatorio	Inconstitucional	Se declara inconstitucional la regulación de la prórroga de contratos de alquiler social obligatorio introducido como artículo 10 en la Ley 24/2015
Artículo 5.7 Nuevos supuestos alquiler social obligatorio y extensión de la definición de gran tenedor a personas físicas y otros	Inconstitucional	Se declara la inconstitucionalidad de los nuevos supuestos de alquiler social obligatorio que se introdujeron como DA 1ª en la Ley 24/2015 (observar Ley 5/2020, art. 136.2.c y 136.3.c.) Sobre gran tenedor observar Ley 5/2020, art. 136.2.b)
Artículo 6.3 Expropiación forzosa	Inconstitucional	Se anula la modificación operada en el artículo 15 de la Ley 4/2016
Artículo 6.6 Realojamiento obligatorio	Inconstitucional	El apartado 3 del artículo 16, de la Ley 4/2016, queda según su redactado original
Artículo 8.1 Índice de referencia	Constitucional	
Artículo 8.2 Índice de referencia	Constitucional	
Artículo 8.3 Índice de referencia	Constitucional	
Artículo 8.5 Índice de referencia	Constitucional	
Artículo 13.2 Reservas 30% consolidado	Constitucional	
DT 1a. Alquiler obligatorio en procesos en tramitación judicial	Inconstitucional	Queda anulada la aplicación del artículo 10 y la DA 1ª de la Ley 24/2015, por los procesos judiciales en marcha, porque los preceptos se han declarado inconstitucionales