

El Tribunal Constitucional estima el recurso del Despacho y tumba la ley catalana que limita el precio de los alquileres

La nota de prensa del TC fechada el 10 de marzo de 2022, informa de que el Pleno del Tribunal Constitucional por unanimidad ha estimado parcialmente el recurso de inconstitucionalidad que redactó Juan José Zabala -abogado del Estado y miembro del equipo del Despacho- por encargo del Grupo Parlamentario Popular en el Congreso contra la Ley 11/2020, de 18 de septiembre, de medidas urgentes en materia de contención de rentas en los contratos de arrendamiento de vivienda.

El Tribunal entiende que son inconstitucionales y nulos el art. 1 (ámbito de aplicación de la ley); los arts. 6 a 13 (todos los artículos que regulan el régimen de contención y moderación de rentas en los contratos de arrendamiento de vivienda); arts. 15 y 16.2 (régimen sancionador); la disposición adicional primera (habilitación para la aplicación de porcentajes correctores); la disposición adicional segunda (exclusión de viviendas de gran superficie del régimen de contención de rentas); la disposición adicional tercera (resolución extrajudicial de conflictos); la disposición adicional cuarta (procedimiento judicial); la disposición transitoria primera (régimen de los contratos de arrendamiento de vivienda previamente vigentes en un área con mercado de vivienda tenso); la disposición final tercera (marco competencial); y la disposición final cuarta b) (aplicación del régimen de contención de rentas en el caso de las viviendas de nueva edificación o de las viviendas resultantes de un proceso de gran rehabilitación).

La anulación se produce, según informa la nota de prensa, por vulneración de la competencia exclusiva del Estado en materia de bases de las obligaciones contractuales (art. 149.1.8º de la CE). Esta competencia atribuye al Estado la facultad 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.