

EL OFRECIMIENTO DE ALQUILER SOCIAL TRAS LA DECLARACIÓN DE INCONSTITUCIONALIDAD DEL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL: STC, PLENO, NÚM. 120/2024 DE 8 DE OCTUBRE

Durante el incesante pulso planteado por el legislador autonómico en Catalunya con relación a la regulación de la vivienda, destaca la Ley 24/2015 de 29 de julio (en adelante, Ley 24/2015), de medidas urgentes para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda y la pobreza energética. Al respecto, han devenido varios recursos de inconstitucionalidad a raíz de los cuales conviene destacar el dictado de cuatro sentencias del Pleno del Tribunal Constitucional:

- STC núm. 13/2019, de 31 de enero, que declaró la inconstitucionalidad y nulidad de determinados preceptos de la citada Ley 24/2015, que introducían normas procesales en el ordenamiento jurídico catalán; y anuló determinados preceptos del DL 37/2020 y de la Ley 11/2020, respectivamente, por vulnerar las competencias exclusivas del Estado en materia de legislación procesal.
- STC núm. 16/2021, de 28 de enero, que declaró inconstitucionales diversos preceptos del DL 17/2019, de 23 de diciembre, de medidas urgentes para mejorar el acceso a la vivienda.
- STC núm. 37/2022, de 10 de marzo, que también declaró la inconstitucionalidad de múltiples preceptos introducidos por la Ley del Parlamento de Cataluña 11/2020, de 18 de septiembre, de medidas urgentes en materia de contención de rentas en los contratos de arrendamiento de vivienda y de modificación de la Ley 18/2007, de la Ley 24/2015 y de la Ley 4/2016, relativas a la protección del derecho a la vivienda.
- STC, núm. 57/2022, de 7 de abril, que no entró a valorar todos los preceptos tachados de inconstitucionalidad por parte del recurrente, debido a la pérdida parcial del objeto por el fallo previo de inconstitucionalidad de la STC 37/2022; si bien aprovechó para declarar inconstitucionales y nulos el art. 14, el inciso «o, si procede, el importe de la renta del contrato de arrendamiento anterior» del art. 16.1, el art. 17 y el art. 18 de la Ley 11/2020.

La estrategia del legislador catalán ha sido dictar un sinnúmero de normativa relativa a la regulación de la vivienda y reintroducir con nuevas normas los preceptos declarados inconstitucionales por las anteriores SSTC, siendo que el contenido de la Ley 1/2022, de 3 de marzo, de modificación de la Ley 18/2007, la Ley 24/2015 y la Ley 4/2016, para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda es prácticamente el mismo que fue anulado.

BARCELONA

Balmes, 209, planta 2
08006 - Barcelona
+34 93 218 40 00

MADRID

A. Bosch 5, bajo D.
28014 - Madrid
+34 91 037 84 81

www.gimenez-salinas.es

info@gimenez-salinas.es



GBL
Alliance
Opening the World
for your business

Puestos en situación, delimitaremos el objeto de estudio sobre los efectos de esta nueva STC, Pleno, núm. 120/2024 de 8 de octubre, con respecto al art. 5.2 de la Ley 24/2015, el cual pretende imponer la obligación al demandante de ofrecer una propuesta de alquiler social, *“si el procedimiento afecta a personas o unidades familiares que no tengan una alternativa propia de vivienda y que estén dentro de los parámetros de riesgo de exclusión residencial definidos por la presente ley, lo cual debe comprobar el propio demandante, requiriendo previamente la información a los afectados, y siempre que se dé uno de los siguientes supuestos”*, entre los cuales: que el demandante tenga la condición de gran tenedor y que sea persona jurídica que haya adquirido posteriormente al 30 de abril de 2008 viviendas provenientes de ejecuciones hipotecarias, acuerdos de compensación de deudas, dación en pago o compraventas que tengan como causa la imposibilidad de devolver el préstamo hipotecario.

Además, si bien este art. 5.2 de la Ley 24/2015 contiene tal previsión con respecto a las demandas de ejecución hipotecaria o de desahucio por impago de alquiler, la Disposición Adicional Primera hace extensiva esta obligación de oferta de alquiler social a las demandas de desahucio por expiración de plazo e incluso por los supuestos de precario.

Recientemente, la STC, Pleno, núm. 120/2024 de 8 de octubre, con relación a la Ley 24/2015 ha declarado la inconstitucionalidad del art. 11 de la Ley 1/2022, de 3 de marzo, *“que añade el art. 10, a la Ley 24/2015, de 29 de julio, de medidas urgentes para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda y la pobreza energética”*; y el art. 12 de la misma Ley 1/2022, *“que añade la disposición adicional primera a la Ley 24/2015, afectando la declaración de inconstitucionalidad y nulidad a los apartados 1, 2 e inciso “y, en cualquier caso, no inferior a cinco años si el titular de la vivienda es una persona física y no inferior a siete años si es una persona jurídica” del apartado 3, y disposición transitoria”*; todo ello, *“con los efectos previstos en el Fundamento Jurídico Noveno”*. Asimismo, también declara la inconstitucionalidad de los arts. 1.3 y 7 de la Ley 1/2022 que modificaron, respectivamente, la letra f) del art. 5.2 y el art. 126 –añadiendo el apartado 5– de la Ley 18/2007 de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda (en adelante, Ley 18/2007).

Así las cosas, a la luz de dicha STC 120/2024 **se constata la inconstitucionalidad de la Disposición Adicional Primera de la Ley 24/2015** que, en primer lugar, extendía la obligación de ofrecer y renovar el alquiler social a los procedimientos iniciados antes de la entrada en vigor de la Ley 1/2022; en segundo lugar, disponía la interrupción de los procedimientos iniciados en los que no se hubiera acreditado la formulación de la oferta de alquiler social; y, asimismo, extendía la obligación del ofrecimiento en los supuestos de demandas de desahucio por vencimiento de la duración contractual y por falta de

BARCELONA

Balmes, 209, planta 2
08006 - Barcelona
+34 93 218 40 00

MADRID

A. Bosch 5, bajo D.
28014 - Madrid
+34 91 037 84 81

www.gimenez-salinas.es

info@gimenez-salinas.es



GBL
Alliance
Opening the World
for your business

título jurídico habilitante. Sin embargo, también se consagra la **pervivencia del art. 5.2 de la Ley 24/2015**, por lo que, *a priori*, podemos pensar que persiste la obligación de realización de un ofrecimiento de alquiler social para las demandas de ejecución hipotecaria y desahucios por falta de pago previstos en este precepto.

No obstante, nos atrevemos a aseverar que estamos frente a un **art. 5.2 ineficaz en la praxis jurídica, por no llevar aparejada una consecuencia jurídica vinculante**. Esta conclusión, se extrae a tenor de los siguientes razonamientos:

- a) Los Acuerdos de Unificación de criterios de las secciones civiles de la Audiencia Provincial de Barcelona de 21 de febrero de 2020 y la jurisprudencia han establecido que el ofrecimiento del alquiler social se limita al ámbito de las sanciones administrativas, dado que el ofrecer un alquiler social no puede ser un requisito de procedibilidad o de admisibilidad de una demanda.
- b) Por su parte, con la comentada STC 120/2024, el hecho de no realizar ofrecimiento de alquiler social en los términos de la Ley 24/2015 ya no puede ser sancionable por incumplimiento de la función social, tal y como estipulaba el art. 5.2 letra f) de la Ley 18/2007 (por la declaración de inconstitucionalidad y nulidad del art. 1.3 de la Ley 1/2022 que lo modificó).

En esencia, esta inconstitucionalidad se fundamenta en la competencia exclusiva que tiene el Estado en materia de “legislación procesal” (ex art. 149.1.6º CE), que se ve vulnerado por la redacción introducida por el mencionado art. 1.3 de la Ley 1/2022 que, bajo la apariencia de un supuesto incumplimiento de la función social de la vivienda, lo que realmente viene a imponer a los propietarios es el ofrecimiento de alquiler social como carga a satisfacer previamente al acceso a la jurisdicción, cuyo incumplimiento acarrea la imposición de una sanción administrativa.

De esta manera, por lo que se refiere al art. 7 de la Ley 1/2022 que añadía un apartado 5 al art. 126 de la Ley 18/2007, los efectos del fallo que explicita la STC 120/2024 son muy claros en materia sancionadora, ya que la infracción del art. 25.1 CE activa lo dispuesto en el art. 40.1 *in fine* LOTC; esto es, los efectos retroactivos al conllevar la declaración de nulidad de la norma de naturaleza sancionadora la exención de la responsabilidad.

El presente artículo es meramente divulgativo y no supone asesoramiento. Para más información: info@gimenez-salinas.es

BARCELONA

Balmes, 209, planta 2
08006 - Barcelona
+34 93 218 40 00

MADRID

A. Bosch 5, bajo D.
28014 - Madrid
+34 91 037 84 81

www.gimenez-salinas.es

info@gimenez-salinas.es



GBL
Alliance
Opening the World
for your business