

WbinCICAC:

**Implicacions de la llei 1/2022 de 3 de març per afrontar
l'emergència en l'habitatge**

Guillem Soler Solé

Magistrat del Jutjat de primera instància 1 de Barcelona

De la Llei 24/2015 a la Llei 1/2022

Lloguer social obligatori

Possibles obstacles (successius):

- A) Forma jurídica: Decret Llei o Llei ordinària
- B) Competència en legislació processal (estatal o autonòmica)
- C) Material: afectació al nucli essencial del dret a la propietat

UNA HISTÒRIA AMB SIS CAPÍTOLS

(de moment...)

Llei 24/2015

Decret Llei 17/2019, del 23 de desembre

STC 16/2021, de 28 de gener (DL 17/2019)

Decret-Llei 37/2020

STC 28/2022, de 24 de febrer (DL 37/2020)

Llei 1/2022, del 3 de març

Última actualització publicada el 12/05/2022

Modificació publicada el 25/03/2022

Modificació publicada el 07/03/2022

Modificació publicada el 23/02/2021

Modificació publicada el 04/11/2020

Modificació publicada el 21/09/2020

Modificació publicada el 30/04/2020

Modificació publicada el 30/12/2019

Modificació publicada el 22/02/2019

Modificació publicada el 01/10/2016

Modificació publicada el 03/06/2016

Texto inicial publicado el 05/08/2015

Llei 24/2015

Crea la figura del lloguer social obligatori

Decret Llei 17/2019, del 23 de desembre

Modifica la DA1 de la Llei 24/2015

Amplia els supòsits:

Expiracions del termini contractual d'arrendament

Algunes situacions d'ocupacions sense títol habilitant

STC 16/2021, de 28 de gener

Inconstitucionalitat del DL 17/2019 per motius de **forma** (Decret Llei versus Llei)

“Regula materias que deberían quedar excluidas a la figura del Decreto Ley por afectar al derecho de propiedad”

“**Regulación directa y con vocación de generalidad** de las vertientes individual e institucional del derecho de propiedad sobre la vivienda” que “se dirige a precisar el haz de facultades que integra este tipo de derecho de propiedad privada y, al mismo tiempo, a definir la función social del mismo”.

“Regulan **medidas coactivas**, no voluntarias, **limitativas** del derecho de propiedad. Limitaciones de la **máxima intensidad**, (...) como **ocupar la vivienda u ofrecer un alquiler social**”.

“No son normas simplemente instrumentales para la política de vivienda de la Comunidad Autónoma”.

No entra ni en la problemàtica competencials ni en la de fons

Segueix en vigor el règim de la Llei 24/25

Decret-Llei 37/2020

Torna a modificar la DA1 de la Llei 24/2015

Preveu la interrupció del procediment

STC 28/2022, de 24 de febrer de 2022.

Inconstitucionalitat del DL 37/2020 per motius **competencials**

L'obligació d'oferir un lloguer social té només efectes administratius (imposició de multes) o també en té de processals?

A) Oferiment del lloguer social abans de la demanda

B) Interrupció del procediment

A) Oferiment del lloguer social abans de la demanda

DA1: «la obligación a que hace referencia el artículo 5, de acreditar que se ha formulado una propuesta de alquiler social antes de interponer determinadas demandas judiciales, se hace extensiva...»

Art. 5: «**antes** de interponer cualquier demanda judicial (...), el demandante debe ofrecer a los afectados una propuesta de alquiler social»

«Una vez verificada la situación de riesgo de exclusión residencial, (...) y una vez formulada la oferta de alquiler social, (...) si los afectados la rechazan, el demandante podrá iniciar el procedimiento judicial, a través de una **demanda acompañada necesariamente de la documentación** que acredite que se ha formulado la oferta de alquiler social».

“La norma impugnada no se limita a establecer una obligación verificable por la administración, sino que atribuye al cumplimiento o incumplimiento de lo ordenado **unos efectos que trascienden al plano procesal**”

“es una **norma procesal que se dirige a los jueces** y por tanto que resulta de aplicación el art. 149.1.6 CE”

“normas de carácter procesal que vulneran por ello la **competencia exclusiva** del Estado sobre la materia al no poder ampararse en las especialidades autonómicas que permiten los arts. 149.1.6 CE y 130 EAC”.

«la legislación procesal es una **“competencia general”** del Estado. La que los estatutos pueden atribuir a las comunidades autónomas, de acuerdo con este precepto, es **“de orden limitado”**; está circunscrita a **“las necesarias especialidades que en este orden se deriven de las particularidades del derecho sustantivo** de las comunidades autónomas”.

No cabe interpretar esta salvedad competencial de modo tal que quede **vacía de contenido** la competencia general en materia de legislación procesal atribuida al Estado: “la competencia asumida por las comunidades autónomas al amparo de la salvedad recogida en el artículo 149.1.6 CE no les permite, sin más, introducir en su ordenamiento normas procesales **por el mero hecho de haber promulgado regulaciones de Derecho sustantivo** en el ejercicio de sus competencias”

“como indica la expresión “**necesarias especialidades**” del citado precepto constitucional, tan solo pueden introducir aquellas **innovaciones procesales que inevitablemente se deduzcan, desde la perspectiva de la defensa judicial,** de las reclamaciones jurídicas sustantivas configuradas por la norma autonómica en virtud de las particularidades del Derecho creado por la propia comunidad autónoma

“conexión directa con las particularidades del Derecho sustantivo autonómico, vengán requeridas por estas”.

Corresponde “al legislador autonómico o, en su defecto, a quienes asuman la defensa de la ley en su caso impugnada, ofrecer la **suficiente justificación** sobre la **necesidad de alterar las reglas procesales comúnmente aplicables,** cuando menos siempre que del propio examen de la ley no se puedan desprender o inferir esas “necesarias especialidades”

El **silencio** al respecto tanto de la norma como de las representaciones procesales de los órganos ejecutivo y legislativo que han comparecido en su defensa han de conducir derechamente a la estimación del recurso y a la declaración de inconstitucionalidad y nulidad de la norma impugnada.

B) Interrupción de procedimientos iniciados.

Norma procesal: así se desprende con toda evidencia de su tenor literal: «los procedimientos iniciados en que no se haya acreditado la formulación de la oferta de alquiler social se tienen que interrumpir a fin de que esta oferta pueda ser formulada y acreditada».

las únicas excepciones que puedan considerarse «necesarias», no simplemente convenientes.

La competencia autonómica en materia de vivienda permite a la comunidad autónoma desarrollar la actividad a que se refiere el art. 137.1 de su Estatuto (establecer condiciones sobre su calidad y habitabilidad, planificarla e inspeccionarla, fomentarla o promoverla) **pero no establecer un requisito de acceso al proceso no previsto por el legislador estatal.**

LLEI 1/2022, del 3 de març

EM: "Aquesta llei recupera els articles anul·lats per la Sentència del Tribunal Constitucional 16/2021 i hi introdueix algunes millores tècniques orientades a agilitar la sol·licitud i la gestió dels lloguers socials obligatoris

Novetats materials:

Passa a considerar grans tenidors d'habitatge les persones jurídiques que tenen la titularitat de més de deu d'habitatges, a diferència dels més de quinze habitatges establerts fins ara (la norma s'adapta a les mesures aprovades en l'àmbit estatal.

Estén el termini del mecanisme de la cessió obligatòria per a adaptar-lo a la legislació sobre arrendaments urbans.

Renovació obligatòria dels contractes de lloguer social.

Lloguer social obligatori (DA1):

Es fa extensiva l'obligació de fer una proposta de lloguer social **abans d'interposar una demanda judicial** amb relació a qualsevol acció executiva derivada de la reclamació d'un deute hipotecari i altres demandes de desnonament per venciment de la durada màxima del títol que legitima l'ocupació o per la manca d'aquest títol en determinades circumstàncies.

S'amplia la durada mínima dels contractes de lloguer social.

Es preveu la **interrupció** dels procediments en tràmit

COM HEM D'INTERPRETAR LA NOVA REGULACIÓ, A LA VISTA DELS PRECEDENTS DEL DL 17/2019 I DL 37/2020 I LES SSTC?

NO S'HA INTERPOSAT CAP RECURS D'INCONSTITUCIONALITAT

NO S'HA PLANTEJAT CAP QÜESTIÓ D'INCONSTITUCIONALITAT

TORNEN A SER D'APLICACIÓ ELS ACORDS ANTERIORS DE JUNTES DE JUTGES O DE SALES DE GOVERN?

- **Audiencia Provincial de Girona**, Junta General de Magistrados de las Secciones Civiles de la Audiencia de Girona que celebrada el 10 de febrero de 2020: “no estem davant d'un requisit processal de procedibilitat:

“La norma que exigeix l'ofertament de lloguer social en determinats supòsits té una dimensió legislativa de caire administratiu”

“exigència de caire administratiu”

- **Audiencia Provincial de Barcelona**, según los acuerdos para la unificación criterios de las secciones civiles de la Audiencia provincial de Barcelona de 21 de febrero de 2020:

“no puede ser considerado un requisito de procedibilidad o de admisibilidad de la demanda judicial”

“La consecuencia jurídica del incumplimiento de la obligación legal de ofrecimiento de un alquiler social, (...) es la imposición por la Administración competente, en su caso, de las sanciones administrativas previstas en la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda”.

- **Junta de los Juzgados de Primera Instancia de Barcelona**

“ introduce normas de carácter procesal, al regular de manera expresa la interrupción y suspensión de procedimientos judiciales”.

“muy serias dudas de constitucionalidad”

“la interrupción o suspensión sólo se producirá, en cada caso, cuando se esté tramitando alguno de los procedimientos judiciales ...”

- **AAP de Barcelona**, de 26 de julio de 2018 (Sección 1ª) «no son los órganos judiciales los competentes a fin de adoptar las protecciones precisas ante situaciones como las contempladas»

- Auto de 25 de abril de 2018 (Sección 11ª de la Audiencia Provincial de Barcelona,),

- **STSJC**, de 26 de noviembre de 2018, “sin erigirla en circunstancia determinante de la admisibilidad de la demanda, (...)”

3 TESIS A MODE DE CONCLUSIONS:

A) - NO ES POT TORNAR ALS CRITERIS D'AQUESTS ACORDS

- Contradiuen la STC 28/2022, que conclou que la norma es clarament processal (per això la declara nul·la).

B) - No es pot interpretar l'**art. 5 Llei 24/2015** (encara en vigor) com a requisit de procedibilitat (d'inadmisibilitat). La regulació no ha canviat amb la Llei 1/2022.

C) - **Interrupció del procediment** (DA1.2): no s'ha de seguir necessàriament la tesi de la inconstitucionalitat de la STC 28/2022, perquè la regulació ha canviat substancialment:

«Els **procediments iniciats** en què **no s'hagi acreditat la formulació** de l'oferta de lloguer social **s'han d'interrompre** perquè l'oferta es pugui formular i acreditar. Una vegada s'hagin efectuat al·legacions o hagi transcorregut el termini concedit, si no s'ha acreditat l'oferiment del lloguer social obligatori o si hi ha discussió entre les parts sobre si l'oferta compleix, o no, els requisits legals, **el jutjat ha de donar trasllat de la situació a l'administració competent** en matèria de lloguer social obligatori, i **el procediment ha de continuar d'acord amb els tràmits corresponents**.

La **informació** que s'ha de remetre és tota la rellevant en el cas que el jutjat tingui el consentiment de la part demandada; en el cas que no la tingui, s'ha de limitar a la identitat del gran tenidor, la identificació de l'immoble i si la situació és de manca d'acreditació de l'oferiment o de discussió sobre si es compleixen o no els requisits legals.»