

BASE DE DATOS DE Norma DEF.-

Referencia: NCJ066304

TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

Sentencia 118/2022, de 29 de septiembre de 2022

Pleno

Rec. de inconstitucionalidad núm. 5390/2021

(BOE de 1 de noviembre de 2022)

SUMARIO:**Arrendamientos urbanos. Libre determinación de la renta. Inconstitucionalidad del art. 4 del Decreto Ley de Cataluña 50/2020.**

Los preceptos y disposiciones comprendidos dentro del **régimen de contención de rentas**, entre ellos los apartados 1 y 2 del art. 9 de la Ley 11/2020, forman parte de una regulación normativa articulada en torno al principio de limitación de la renta en los contratos de arrendamiento de vivienda, limitación que es contraria al **principio de libre determinación de la renta** que establece el art. 17.1 de la Ley 29/1994, de arrendamientos urbanos, y que se ampara en la competencia estatal exclusiva sobre las bases de las obligaciones contractuales.

Este principio de libre estipulación de la renta en los arrendamientos urbanos ha de considerarse una **base de las obligaciones contractuales**, inferida de la legislación actualmente vigente, en cuanto define uno de los elementos estructurales de este tipo de contrato, el cual, salvo algunos aspectos determinados imperativamente por el legislador (ámbito de aplicación del contrato, fianza y formalización) se rige por los pactos, cláusulas y condiciones determinados por la voluntad de las partes. La **reserva al legislador estatal** de la competencia tanto para la regulación de la regla general como de sus posibles excepciones o modulaciones excluye, por tanto, que cualquier legislador autonómico pueda condicionar o limitar la libertad de las partes para determinar la renta inicial del alquiler de viviendas.

Por lo tanto, es forzoso concluir que **el nuevo apartado tercero del art. 9 de la Ley 11/2020, introducido por el art. 4 del Decreto Ley 50/2020**, incurre en la misma vulneración del art. 149.1.8.^a CE que ya se apreció respecto a los apartados primero y segundo del art. 9, por cuanto establece una regla sobre los gastos generales y de servicios individuales que es aplicable a los contratos de arrendamiento sujetos al régimen de contención de rentas regulados por la referida Ley 11/2020. Por ello no procede sino concluir que, dado que forma parte de la regulación de este tipo de contratos, el precepto **ha de ser declarado inconstitucional y nulo**.

[Véase: (NCJ066071) Sentencia del Tribunal Constitucional, Pleno, 57/2022, de 7 de abril de 2022, rec. de inconstitucionalidad núm. 4203/2021, BOE de 12 de mayo de 2022].

PRECEPTOS:Constitución Española, arts. 9.3, 10.1, 38, 47 y 149.1.8.^a.

Código Civil, art. 1.255.

Ley Orgánica 2/1979 (LOTC), art. 39.1.

Ley 29/1994 (LAU), art. 17.1.

Ley Orgánica 6/2006 (reforma del Estatuto de Autonomía de Cataluña), arts. 123, 127 y 137.

Ley Cataluña 11/2020 (medidas urgentes en materia de contención de rentas en los contratos de arrendamiento de vivienda), arts. 6 y 9.

Decreto Ley Cataluña 50/2020 (medidas urgentes para estimular la promoción de viviendas con protección oficial y nuevas modalidades de alojamiento en régimen de alquiler), art. 4.

PONENTE:*Doña Inmaculada Montalbán Huertas.*

ECLI:ES:TC:2022:118

El Pleno del Tribunal Constitucional, compuesto por el magistrado don Pedro González-Trevijano Sánchez, presidente; los magistrados don Juan Antonio Xiol Ríos, don Santiago Martínez-Vares García, don Antonio Narváez Rodríguez, don Ricardo Enríquez Sancho y don Cándido Conde-Pumpido Tourón; la magistrada doña María Luisa

Balaguer Callejón; los magistrados don Ramón Sáez Valcárcel y don Enrique Arnaldo Alcubilla, y las magistradas doña Concepción Espejel Jorquera y doña Inmaculada Montalbán Huertas, ha pronunciado

EN NOMBRE DEL REY

la siguiente

SENTENCIA

En el recurso de inconstitucionalidad núm. 5390-2021, interpuesto por el presidente del Gobierno contra el art. 4 del Decreto-ley de la Generalitat de Cataluña 50/2020, de 9 de diciembre, de medidas urgentes para estimular la promoción de viviendas con protección oficial y de nuevas modalidades de alojamiento en régimen de alquiler. Han comparecido y formulado alegaciones el Gobierno de la Generalitat y el Parlamento de Cataluña. Ha sido ponente la magistrada doña Inmaculada Montalbán Huertas.

I. Antecedentes

1. El 3 de agosto de 2021 tuvo entrada en el registro de este tribunal el recurso de inconstitucionalidad interpuesto por el abogado del Estado, en representación del presidente del Gobierno, contra el artículo 4 del Decreto-ley de la Generalitat de Cataluña 50/2020, de 9 de diciembre, de medidas urgentes para estimular la promoción de viviendas con protección oficial y de nuevas modalidades de alojamiento en régimen de alquiler. El precepto impugnado introduce un nuevo apartado tercero en el artículo 9 de la Ley 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 42/2016, relativas a la protección del derecho a la vivienda.

Los motivos del recurso, sucintamente expuestos, son los siguientes:

El abogado del Estado comienza aludiendo al reparto de competencias entre el Estado y la Comunidad Autónoma de Cataluña. Señala que, frente al silencio de la norma impugnada respecto a los títulos competenciales que avalarían este precepto, ha de entenderse que son los mismos que resultan aplicables al art. 9 de la Ley 11/2020, en concreto, las competencias autonómicas en materia de Derecho civil [art. 129 del Estatuto de Autonomía de Cataluña (EAC)] y vivienda (art. 137 EAC).

La demanda entiende que el precepto impugnado vulnera la competencia exclusiva del Estado sobre las bases de las obligaciones contractuales, del art. 149.1.8 CE, como garantía del orden público económico y de la unidad de mercado, entrando en contradicción con el art. 20 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos (LAU). Indica que, conforme a la doctrina constitucional, las competencias autonómicas en materia de vivienda se circunscriben en principio a la actividad administrativa de ordenación y fomento del sector, si bien pueden incidir en determinados aspectos del derecho de propiedad con el límite que para ello suponen las competencias estatales y, en lo que ahora importa, la del art. 149.1.8 CE en relación con las bases de las obligaciones contractuales, de acuerdo con la doctrina de la STC 132/2019, de 13 de noviembre. Este mismo límite es aplicable a las competencias autonómicas en materia de conservación, modificación y desarrollo del derecho civil propio.

Aludiendo al dictamen del Consejo de Estado emitido en relación con la ya mencionada Ley 11/2020 y también referido al precepto ahora impugnado, el abogado del Estado resalta que: (i) la determinación y modificación de las bases de las obligaciones contractuales en relación con el contrato de arrendamiento de vivienda corresponde en exclusiva al Estado; (ii) las comunidades autónomas pueden regular figuras contractuales en el ámbito de la vivienda, siempre que tengan conexión con su Derecho civil propio, sin que las competencias en materia de vivienda proporcionen título suficiente para aprobar tal regulación; (iii) esa legislación autonómica ha de respetar en todo caso las bases de las obligaciones contractuales de competencia estatal, en garantía de un orden económico único.

Trasladando dicha doctrina al precepto impugnado, la demanda considera que dicho precepto afecta a los términos del acuerdo entre arrendador y arrendatario en lo relativo a los gastos generales y servicios individuales correspondientes a los contratos de arrendamiento de vivienda, por lo que, al formar parte de la regulación esencial de tales contratos, invade la competencia exclusiva del Estado prevista en el art. 149.1.8 CE. Tal regulación entra en contradicción con el art. 20 LAU, que fija las reglas generales a tener en cuenta para el establecimiento de las obligaciones de las partes en lo que respecta al pago de tales gastos generales y servicios individuales, distinguiendo en función del tipo de gastos, de la personalidad del arrendador y de si los servicios se pueden individualizar mediante aparatos contadores. A lo anterior añade que el precepto impugnado, en cuanto modifica el art. 9 de la Ley 11/2020, incurre en los mismos vicios de inconstitucionalidad de ese precepto, imputables al régimen de contención y moderación de rentas, por ser contrario al principio de libre determinación de las rentas previsto en el art. 17 LAU que vertebra la entera regulación de la renta en los contratos de arrendamiento de vivienda.

2. El Pleno de este tribunal, a propuesta de la Sección Segunda, y por providencia de 16 de diciembre de 2021, acordó admitir a trámite el presente recurso de inconstitucionalidad; dar traslado de la demanda y documentos presentados, conforme establece el art. 34 de la Ley Orgánica del Tribunal Constitucional (LOTIC), al Congreso de los Diputados y al Senado, por conducto de sus presidentes, así como al Parlamento de Cataluña y al Gobierno de la Generalitat de Cataluña, por conducto de sus presidentes, al objeto de que, en el plazo de diez días puedan personarse en el proceso y formular las alegaciones que estimaren convenientes; así como publicar la incoación del recurso en el «Boletín Oficial del Estado» y en el «Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya».

3. En fecha 4 de enero de 2022, la letrada del Parlamento de Cataluña comunica la personación en el procedimiento de este órgano, y solicita le sea concedida una prórroga del plazo para formular alegaciones. Asimismo, y en fecha 5 de enero de 2022, la abogada de la Generalitat de Cataluña comunica la personación del Gobierno de la Generalitat y solicita una prórroga del plazo para formular alegaciones hasta el máximo legalmente posible.

En diligencia de ordenación de fecha 10 de enero de 2022 se acordó la prórroga en ocho días más del plazo concedido, a contar desde el siguiente al de expiración del ordinario.

4. La presidenta del Congreso de los Diputados, mediante escrito que tuvo entrada el 13 de enero de 2022 en el registro general del Tribunal, acordó dar por personada a esa Cámara y por ofrecida su colaboración a los efectos del art. 88.1 LOTIC. El presidente del Senado, en escrito registrado el 25 de enero de 2022, solicitó asimismo que se tuviera por personada a la Cámara y por ofrecida su colaboración a los efectos del art. 88.1 LOTIC.

5. En fecha 25 de enero de 2022 tiene entrada en el registro de este tribunal el escrito de alegaciones formulado por la abogada de la Generalitat de Cataluña, en el que se pone de manifiesto que, dado que el abogado del Estado reproduce los argumentos en su momento esgrimidos en el recurso de inconstitucionalidad 4203-2021 formulado en relación, entre otros, con el art. 9 de la Ley 11/2020, se van a reproducir también ahora por esta parte procesal las alegaciones en su momento efectuadas contra el citado precepto de la Ley.

Señala que el nuevo apartado tercero del art. 9 de la Ley 11/2020, introducido por el art. 4 del Decreto-ley 50/2020, tiene la misma cobertura competencial que dicha ley, esto es, se dicta al amparo de los arts. 129 y 137 EAC, a lo que se añadiría que dado que la contención de rentas articula una política de vivienda con la que se pretende otorgar protección al arrendatario como usuario o consumidor, encuentra asimismo amparo en el ámbito de competencias en materia de consumo, asumidas por el art. 123 EAC.

En relación con la competencia autonómica en materia de Derecho civil (art. 129 EAC), afirma la letrada que el canon de constitucionalidad que ha de aplicarse es el que deriva de la STC 132/2019, y afirma que la competencia legislativa autonómica para el desarrollo del derecho civil propio comprende la disciplina de instituciones civiles no preexistentes, siempre y cuando pueda apreciarse alguna conexión con aquel derecho; el criterio de conexión debe ir referido al ordenamiento civil en su conjunto, esto es, puede tener lugar respecto de otra institución que forme parte del mismo o tenga relación a los principios jurídicos que lo informan. En la sentencia antes citada, el Tribunal delimita de forma rigurosa la noción de bases de las obligaciones contractuales que se infiere del art. 149.1.8 CE, afirmando que no se trata de una regulación pormenorizada, ni exige idéntica posición jurídica para todos los ciudadanos en todo el territorio, y por tanto admite diversidad de regímenes jurídicos, y continúa señalando que el carácter básico de la normativa estatal determinará que la norma autonómica haya de ajustarse a los límites establecidos por la regulación estatal, y en tanto el Estado no se pronuncie sobre lo que debe entenderse por normativa contractual básica, para resolver el recurso planteado dichas bases se deben inferir mediante un examen de las normas recogidas en el Código civil de 1889.

En lo que respecta a la competencia autonómica en materia de vivienda, recuerda la letrada que la doctrina constitucional también se ha pronunciado de forma específica sobre el encaje constitucional de las regulaciones que establecen limitaciones a la libertad de contratación de los arrendamientos de vivienda, y cita la STC 89/1994 que evoca la doctrina de la STC 37/1987. Atendiendo a la importante conexión de la vivienda y el derecho de propiedad, la doctrina ha reconocido que no forzosamente resulta contraria al derecho de propiedad una regulación que restrinja o limite los derechos de los propietarios en atención a los intereses de la comunidad, sin que las restricciones o limitaciones comporten que el referido derecho de propiedad quede desprovisto de las garantías reconocidas en el art. 33 CE.

Sobre la competencia en materia de consumo, tras recordar que la vivienda es, además de un bien de inversión un bien de consumo, afirma que se trata de una materia de carácter pluridisciplinar que resulta en todo caso compartida entre el Estado y las comunidades autónomas.

A continuación, la demanda examina la conexión de la regulación establecida en la Ley 11/2020 con el derecho civil catalán, recordando que el dictamen núm. 7/2020 del Consejo de Garantías Estatutarias de Cataluña afirmó que el arrendamiento urbano de vivienda mantiene la suficiente conexión con otras instituciones del Derecho civil catalán como son el arrendamiento rústico y la aparcería. Señala la letrada que, antes de que se aprobaran en

España leyes especiales sobre los arrendamientos urbanos, las disposiciones que regían en Cataluña sobre los arrendamientos urbanos de edificios se contenían en sucesivos decretos, los cuales remitían a la «legislación común» pero solo en materia de desahucio; cita también que en las leyes especiales de arrendamientos anteriores a la Constitución española, el arrendamiento sigue siendo materia propia de los derechos forales en todo lo que la ley especial estatal de arrendamiento no sea aplicable. Se afirma asimismo la conexión con instituciones concretas, como los contratos de arrendamiento de cultivo, que han contado con una regulación constante en la tradición histórica pre-compilada y compilada y se pone de relieve que toda la legislación estatal española siempre ha dado por sentada la existencia de la legislación foral reguladora del contrato de arrendamiento urbano, tanto antes como después de la promulgación de las distintas Constituciones (1931, 1978). En particular durante la II República española se aprobó en Cataluña legislación de urgencia sobre arrendamiento de fincas urbanas por decreto con el fin de reducir el precio de la renta (decretos de 15 de junio y 12 de agosto de 1936). También existiría una conexión directa entre la regulación de la contención de rentas en los arrendamientos de vivienda y una serie de preceptos del Código civil de Cataluña que inciden o regulan los arrendamientos, entre los que se citan los arts. 553, 568, 223, 233, 236, 240, 568 y 569.

Finalmente y por remisión a lo ya señalado en las alegaciones al recurso de inconstitucionalidad interpuesto en relación con la Ley 11/2020, el letrado afirma que el Decreto-ley 50/2020 es respetuoso con las bases de las obligaciones contractuales porque: respeta la causa onerosa del contrato de arrendamiento como elemento de validez del acuerdo, que constituye base de las obligaciones contractuales (art. 1261 CC); no incumple el principio de unidad de mercado y por tanto no vulnera la competencia estatal que deriva del art. 149.1.13 CE, y respeta los principios de proporcionalidad y no discriminación. Concluye señalando que el precepto aquí controvertido ha sido dictado en ejercicio de la competencia que la Generalitat ostenta en materia de derecho civil, vivienda y consumo; se ha acreditado la suficiente conexión de esta regulación con el ordenamiento civil catalán; y se han respetado los límites de las bases de las obligaciones contractuales; a ello se añade que se trata de una regulación que cumple con el objetivo de preservar la garantía de acceso a una vivienda digna y de protección de la familia (arts. 47 y 39 CE), por lo que solicita que el precepto se declare conforme con la Constitución.

6. El Parlamento de Cataluña formuló su escrito de alegaciones en fecha 31 de enero de 2022.

Comienza señalando que el nuevo apartado tercero del artículo 9 pretende garantizar la efectividad del régimen de contención y moderación de rentas establecido en la Ley 11/2020, en línea con las soluciones previstas en el derecho civil catalán en relación con las cláusulas consideradas abusivas, que opta por imponer la nulidad de pleno derecho de los pactos que no queden amparados por la buena fe, ni la honradez, ni encuentren fundamento en la libertad contractual, evitando así un uso fraudulento de la Ley 11/2020.

Afirma que el precepto cuestionado tiene conexión con el derecho de propiedad y su función social, constitucionalmente establecidos en los arts. 47 y 33 CE, y con las competencias de la Generalitat en materia de vivienda del art. 137 EAC, para lo cual se remite a las alegaciones formuladas en los recursos de inconstitucionalidad 6829-2020 y 4203-2021 que le llevan a sustentar que el régimen de moderación y contención de rentas y el art. 9.3 del Decreto-ley encuentran su acomodo constitucional en que la Ley 11/2020 actúa en el terreno que es propio de la definición de la función social del derecho de propiedad, en este caso respecto a su arrendamiento para uso residencial; y el interés colectivo o la utilidad social en el acceso a la vivienda que es un principio rector de la política social y económica que recoge el art. 47 CE, de modo que dicho precepto queda incluido en la norma jurídica destinada a garantizar el cumplimiento del deber de los poderes públicos de promover las condiciones necesarias y establecer las normas pertinentes para hacer efectivo ese derecho.

Asimismo, el art. 9.3 forma parte de los elementos configuradores de la política de vivienda (art. 47 EAC), de acuerdo con la doble vertiente del derecho de propiedad sobre la vivienda reconocida por el Tribunal Constitucional: la vertiente individual como el haz de facultades que integra el tipo de derecho de propiedad privada y la vertiente institucional relativa a la función social de la misma (STC 16/2021).

Afirma que el art. 9.3 introducido en la Ley catalana 11/2020 por el art. 4 del Decreto-ley 50/2020 no vulnera la competencia exclusiva del Estado sobre las bases de las obligaciones contractuales (art. 149.1.8 CE). El régimen de contención y moderación de rentas previsto en estas disposiciones no se aplica a todos los contratos de arrendamiento en términos generales sino solamente a aquellos que se encuentren incluidos dentro de una zona declarada previamente con mercado de vivienda tenso, por lo que dicho régimen se establece con carácter especial si se cumplen determinadas condiciones establecidas en la Ley 11/2020, lo que está estrechamente vinculado con la garantía del derecho de acceso a una vivienda digna y asequible dentro del marco de las políticas públicas en materia de vivienda constitucionalmente previstas y cuya responsabilidad de implementación corresponde a la Generalitat por prescripción estatutaria.

La regulación relativa a los gastos generales y servicios individuales de los contratos sujetos al régimen de contención de rentas del art. 9.3 no afecta ni a la configuración de los elementos esenciales de la relación arrendaticia, ni al régimen general en materia de contratos de arrendamiento, afecta únicamente a aquellos contratos de arrendamiento destinados únicamente a la vivienda permanente del arrendatario y que se sitúen en un área

declarada como mercado de vivienda tenso, quedando excluidos los contratos de arrendamiento sujetos a regímenes especiales de determinación de la renta, así como aquellos contratos de arrendamiento que, a tenor de lo dispuesto en el art. 1.2 de la referida ley quedan excluidos de su ámbito de aplicación. Se destaca el régimen de excepcionalidad de la medida, y su ámbito de aplicación y duración limitados, que la enmarca dentro del régimen normativo configurador del derecho a la vivienda encabezado por la Ley 18/2007, cuyo objetivo es garantizar la función social de la propiedad, que se articula de forma congruente con la configuración constitucional del derecho de propiedad prevista en el art. 33 CE y se adopta en un ámbito de competencias estatutariamente reconocido a la Generalitat de Cataluña.

7. Por providencia de 27 de septiembre de 2022, se señaló para deliberación y votación de la presente sentencia el día 29 del mismo mes y año.

II. Fundamentos jurídicos

Único. El objeto de la presente resolución es el recurso de inconstitucionalidad interpuesto por el presidente del Gobierno contra el artículo 4 del Decreto-ley de la Generalitat de Cataluña 50/2020, de 9 de diciembre, de medidas urgentes para estimular la promoción de viviendas con protección oficial y de nuevas modalidades de alojamiento en régimen de alquiler. El precepto añade un nuevo apartado 3 al artículo 9 de la Ley 11/2020, disponiendo literalmente lo siguiente:

«Artículo 4. Modificación de la Ley 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.

Se añade un nuevo apartado, el 3, al artículo 9 de la Ley 11/2020, de 18 de septiembre, con la redacción siguiente:

3. En los contratos de arrendamiento de viviendas que habían estado arrendadas dentro de los cinco años anteriores a la entrada en vigor de esta ley, es nulo el pacto que obliga a la parte arrendataria a asumir los gastos generales y de servicios individuales que no habían sido previstos en el contrato de arrendamiento anterior».

Como más detalladamente se expone en los antecedentes, el abogado del Estado considera que la disposición recurrida vulnera la competencia exclusiva del Estado en materia de bases de las obligaciones contractuales (art. 149.1.8 CE); y los representantes de Gobierno de la Generalitat y del Parlamento de Cataluña defienden que la misma ha sido legítimamente dictada al amparo de las competencias autonómicas en materia de derecho civil, vivienda y consumo (arts. 127, 137 y 123 EAC).

Tanto la demanda presentada por el abogado del Estado en representación del presidente del Gobierno, como las alegaciones formuladas por los letrados del Gobierno de la Generalitat y del Parlamento de Cataluña vienen, en lo sustantivo, a reproducir los argumentos que en su momento mantuvieron en los recursos de inconstitucionalidad núms. 6289-2020 y 4203-2021 planteados contra la Ley 11/2020. Estos recursos de inconstitucionalidad han sido resueltos por las SSTC 37/2022, de 10 de marzo, y 57/2022, de 5 de abril, respectivamente, por lo que dichos pronunciamientos cobran relieve directo en la resolución del presente recurso de inconstitucionalidad, que recoge y aplica la doctrina contenida en las citadas sentencias.

Declaramos en aquellas sentencias que los preceptos y disposiciones comprendidos dentro del régimen de contención de rentas, entre ellos los apartados 1 y 2 del art. 9 de la Ley 11/2020, forman parte de una regulación normativa articulada en torno al principio de limitación de la renta en dichos contratos, limitación que es contraria al principio de libre determinación de la renta que establece el art. 17.1 de la Ley 29/1994, de arrendamientos urbanos, y que se ampara en la competencia estatal exclusiva sobre las bases de las obligaciones contractuales.

Cabe destacar, en este sentido lo señalado en el fundamento jurídico 4 c) de la STC 37/2022, de 10 de marzo:

(i) «Entre los principios que han de informar la regulación de los contratos se encuentra la autonomía de la voluntad [STC 157/2021, FJ 9 d)]. En este sentido, la doctrina constitucional ha subrayado el carácter eminentemente dispositivo del derecho contractual, en el que, como regla general, debe regir el principio de libertad de pactos».

(ii) «El Código civil, entendido como ordenamiento estatal regulador de las relaciones contractuales entre privados, contempla como regla básica la autonomía de la voluntad y la libertad de pactos (art. 1255 del Código civil), en garantía de la libertad individual (art. 10.1 CE) y de empresa (art. 38 CE) en la que la institución del contrato encuentra su fundamento, pues, salvo excepciones, estamos en presencia de un sistema jurídico eminentemente dispositivo».

(iii) «En el caso concreto del arrendamiento de vivienda, y más específicamente en cuanto a la renta de este tipo de contratos, este reconocimiento del principio de autonomía de la voluntad que deriva del art. 1255 del Código civil encuentra concreción específica en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos; cuyo art. 17.1 (“[l]a renta será la que libremente estipulen las partes”) sienta el principio de libre estipulación de la renta inicial del alquiler, sin perjuicio de las reglas de actualización o modulación que incluyen los arts. 18 a 20».

(iv) «Por tanto, este principio de libre estipulación de la renta en los arrendamientos urbanos ha de considerarse una base de las obligaciones contractuales, inferida de la legislación actualmente vigente, en cuanto define uno de los elementos estructurales de este tipo de contrato, el cual, salvo algunos aspectos determinados imperativamente por el legislador (ámbito de aplicación del contrato, fianza y formalización) se rige por los pactos, cláusulas y condiciones determinados por la voluntad de las partes».

(v) «El Estado resulta así ser el competente para fijar legalmente el principio de libertad de pactos en el establecimiento de la renta del contrato de alquiler de vivienda, así como para, en su caso, determinar sus eventuales modificaciones o modulaciones en atención al designio del legislador estatal respecto a la necesidad de ajustar o no el funcionamiento del mercado inmobiliario en atención a lo dispuesto en el art. 47 CE o en otros preceptos constitucionales».

(vi) «La reserva al legislador estatal de la competencia tanto para la regulación de la regla general como de sus posibles excepciones o modulaciones excluye, por tanto, que cualquier legislador autonómico pueda condicionar o limitar la libertad de las partes para determinar la renta inicial del alquiler de viviendas. El establecimiento de dicha libertad o, en su caso, su modulación y, en general, la regulación de las reglas para la determinación de la renta, son aspectos esenciales del régimen obligacional de los contratos de arrendamiento de viviendas que, en su condición de bases de las obligaciones contractuales, deben ser comunes y, por tanto, establecidas por el Estado. Consecuentemente, la determinación y, en su caso, la modificación de las bases de las obligaciones contractuales corresponde en exclusiva al Estado ex art. 149.1.8 CE».

En el apartado e) del mismo fundamento jurídico 4 continúa señalando la sentencia:

«[L]as reglas de limitación de la renta de los contratos de arrendamiento de viviendas previstas en el art. 6 de la Ley 11/2020 vulneran el principio de libre determinación del precio, entendido como una base de las obligaciones contractuales actualmente contemplado en el art. 17.1 de la Ley 29/1994.

Esta vulneración no es solamente predicable del mencionado art. 6 [...] sino también de todas aquellas previsiones de la Ley 11/2020 que se refieren a tales limitaciones a las rentas de los contratos, a las que, por conexión o consecuencia (art. 39.1 LOTC), debe extenderse la declaración de inconstitucionalidad y nulidad [...]. Tales previsiones son las siguientes: [...] la que establece los criterios de asunción en los contratos con régimen de contención de rentas, de los gastos generales y de servicios individuales (art. 9)».

Por lo tanto, en atención a la citada doctrina, es forzoso concluir que el nuevo apartado tercero del art. 9 de la Ley 11/2020, introducido por el art. 4 del Decreto-ley 50/2020, incurre en la misma vulneración del art. 149.1.8 CE que ya se apreció respecto a los apartados primero y segundo del art. 9, por cuanto establece una regla sobre los gastos generales y de servicios individuales que es aplicable a los contratos de arrendamiento sujetos al régimen de contención de rentas regulados por la referida Ley 11/2020. Por ello no procede sino concluir que, dado que forma parte de la regulación de este tipo de contratos, el precepto ha de ser declarado inconstitucional y nulo por aplicación de la ya citada doctrina de la STC 37/2022, de 10 de marzo».

Por último, debe determinarse el alcance de nuestra declaración de inconstitucionalidad. El nuevo apartado tercero del art. 9 de la Ley 11/2020 regula una cuestión relativa a la limitación de rentas en determinados contratos de arrendamiento de viviendas celebrados a partir de la entrada en vigor del Decreto-ley 5/2020, de 9 de diciembre, entrada en vigor que se produjo al día siguiente de su publicación en el «Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya», de 11 de diciembre de 2020 (disposición final del Decreto-ley 5/2020).

A este respecto, y como también señalamos en la citada STC 37/2022, de 10 de marzo, debe precisarse que la decisión que se adopta no afectará a las situaciones jurídicas consolidadas, pues el principio de seguridad jurídica consagrado en el art. 9.3 CE y la necesidad de atender al fin legítimo de procurar la estabilidad en las relaciones contractuales preexistentes aconseja limitar los efectos de esta sentencia, de manera que la inconstitucionalidad y nulidad del precepto impugnado tendrá solo efectos pro futuro, manteniéndose en sus términos los contratos de arrendamiento de viviendas celebrados con anterioridad al momento de la presente resolución y a los que resultase de aplicación la mencionada norma.

FALLO

En atención a todo lo expuesto, el Tribunal Constitucional, por la autoridad que le confiere la Constitución de la Nación española, ha decidido:

Estimar el presente recurso de inconstitucionalidad y, en consecuencia, declarar la inconstitucionalidad y nulidad del artículo 4 del Decreto-ley 50/2020, de 9 de diciembre, del Gobierno de la Generalitat de Cataluña, de medidas urgentes para estimular la promoción de viviendas con protección oficial y de nuevas modalidades de alojamiento en régimen de alquiler.

Publíquese esta sentencia en el «Boletín Oficial del Estado».

Dada en Madrid, a veintinueve de septiembre de dos mil veintidós. Pedro José González-Trevijano Sánchez. Juan Antonio Xiol Ríos. Santiago Martínez-Vares García. Antonio Narváez Rodríguez. Ricardo Enríquez Sancho. Cándido Conde-Pumpido Tourón. María Luisa Balaguer Callejón. Ramón Sáez Valcárcel. Enrique Arnaldo Alcubilla. Concepción Espejel Jorquera. Inmaculada Montalbán Huertas. Firmado y rubricado.