

## CUATRECASAS, GONÇALVES PEREIRA



LEGAL FLASH | ÁREAS DE CONTENCIOSO Y MERCANTIL

1 de junio de 2016

SUSPENSIÓN DE LA APLICACIÓN DE LA LEY CATALANA 24/2015, DE 29 DE JULIO, DE MEDIDAS URGENTES PARA AFRONTAR LA EMERGENCIA EN EL ÁMBITO DE LA VIVIENDA Y LA POBREZA ENERGÉTICA (DOGC nº 6928, de 5 de agosto de 2015) POR RAZÓN DEL RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD INTERPUESTO POR EL GOBIERNO DEL ESTADO

En el Consejo de Ministros del pasado viernes 29 de abril de 2016 se acordó la interposición de recurso de inconstitucionalidad en relación con determinados preceptos de la Ley de Cataluña 24/2015, de 29 de julio, de medidas urgentes para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda y la pobreza energética (la "**Ley 24/2015**" o la "**Ley**"), al no haber llegado a buen término las negociaciones en el seno de la comisión bilateral Gobierno-Generalitat de Cataluña convocada el mes de octubre pasado. La admisión a trámite el recurso (hecho del que se dio noticia mediante nota informativa nº 53 /2016 publicada ayer en la página web del Tribunal Constitucional), produce la suspensión de la vigencia y aplicación de los preceptos impugnados, desde la fecha de interposición del recurso -5 de mayo de 2016- para las partes del proceso y desde el día en que aparezca publicada la suspensión en el BOE -que se espera en los próximos días- para los terceros, al haber hecho uso el Gobierno de las facultades previstas en los artículos 161.2 de la Constitución y 30 de la Ley Orgánica del Tribunal Constitucional.

Esta Ley, derivada de una iniciativa legislativa popular, tenía por objeto establecer mecanismos destinados a resolver las situaciones de sobreendeudamiento de personas físicas y de familias, especialmente en lo relativo a las deudas derivadas de la vivienda habitual, así como las situaciones de pobreza energética en el territorio catalán. Entre otras medidas, la Ley preveía:

1. Mecanismos para resolver las situaciones de sobreendeudamiento de personas consumidoras, en particular, un mecanismo extrajudicial y otro judicial.
2. Diferentes medidas para evitar los desahucios que pudieran producir una situación de falta de vivienda a personas en riesgo de exclusión residencial, como por ejemplo la obligación de ofrecer un alquiler social impuesta (i) a los adquirentes de una vivienda resultante de la consecución de acuerdos de compensación o dación en pago de préstamos o créditos hipotecarios sobre la vivienda habitual; (ii) a los adquirentes de una vivienda que tenga como causa de la venta la imposibilidad por parte del prestatario de devolver el préstamo hipotecario; (iii) a los instantes de una ejecución hipotecaria o un desahucio por impago de alquiler.
3. La cesión obligatoria de viviendas, por un período de 3 años, para incorporarlas al Fondo de viviendas en alquiler para políticas sociales, en el caso de viviendas vacías propiedad de personas jurídicas que reunieran determinadas condiciones.
4. El retracto por el deudor de los créditos garantizados con su vivienda habitual en los supuestos de cesiones onerosas.

En nuestra [Nota Monográfica de 15 de septiembre de 2015](#) ya advertíamos que algunas de las medidas sustantivas y procesales establecidas en la Ley podían plantear dudas respecto de su constitucionalidad, y de hecho el recurso de inconstitucionalidad se ciñe a estas disposiciones que habíamos señalado:

1. Los artículos 2 y 3, que regulan los procedimientos judicial y extrajudicial para resolver las situaciones de sobreendeudamiento de personas consumidoras.
2. El artículo 4, que alude a la extensión al fiador de la cancelación del pasivo no satisfecho.
3. El artículo 5, la disposición transitoria segunda y la final tercera, que prevén medidas para evitar los desahucios que puedan producir una situación de falta de vivienda y en concreto establecen un requisito previo a la interposición de una demanda judicial de ejecución hipotecaria o de desahucio.
4. El artículo 7, que hace referencia a la cesión obligatoria de viviendas, por un período de 3 años, para incorporarlas al Fondo de viviendas en alquiler para políticas sociales, en el caso de viviendas vacías propiedad de personas jurídicas que reunieran determinadas condiciones.
5. La Disposición Adicional, que prevé que, en caso de cesión de un crédito garantizado con la vivienda, el deudor podrá liberarse de la deuda abonando el precio que haya pagado el propietario más los intereses legales y los gastos que haya causado la reclamación de la deuda.

Hasta tanto no se levante la suspensión cautelar de vigencia de la norma por el Tribunal Constitucional (de acuerdo con el art. 161.2 de la Constitución Española, el Tribunal Constitucional deberá ratificar o levantar esta suspensión, si no hubiera dictado sentencia antes, en un plazo no superior a 5 meses), la norma no despliega efectos jurídicos. Ello es especialmente relevante, pues aun en el supuesto en que el recurso de inconstitucionalidad fuera eventualmente desestimado por el Tribunal Constitucional cabría defender que la norma no resultaría aplicable a los actos y negocios jurídicos celebrados mientras estuvo suspendida de aplicación.

---

©2016 CUATRECASAS, GONÇALVES PEREIRA. Todos los derechos reservados.

El presente documento es una recopilación de información jurídica elaborado por CUATRECASAS, GONÇALVES PEREIRA cuya finalidad es estrictamente divulgativa. En consecuencia, la información y comentarios que se incluyen en el mismo no constituyen asesoramiento jurídico alguno. La información contenida en el presente documento no puede ser objeto de difusión a terceros, ya sea en su totalidad, ya sea en forma extractada, sin la previa autorización expresa de CUATRECASAS, GONÇALVES PEREIRA. Todo ello a efectos de evitar la incorrecta o desleal utilización de la información que el mismo contiene.

---