

## ÍNDICE

# Consejo de Ministros

### VENTANILLA DIGITAL ÚNICA DE ARRENDAMIENTOS



El Consejo de Ministros ha aprobado un ACUERDO por el que se autoriza la tramitación administrativa urgente prevista en el artículo 27.1.b) de la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno, del proyecto de Real Decreto por el que se crea la Ventanilla Digital Única de Arrendamientos y se regula la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler y alojamientos de corta duración.

[\[pág. 3\]](#)



### ECONOMÍA SOCIAL

El Consejo de Ministros ha aprobado el PROYECTO DE LEY Integral de Impulso de la Economía Social.

[\[pág. 3\]](#)

# Resolución de la DGRN

### OBJETO SOCIAL HOLDING



**CONSTITUCIÓN SOCIEDAD. OBJETO SOCIAL.** En el caso de que el objeto de una sociedad dedicada a la adquisición de acciones y participaciones y a su gestión, resulta claramente que ello es por cuenta propia y no de terceros, el objeto es inscribible por no incidir en la actividad propia de las sociedades de inversión.

[\[pág. 5\]](#)

### ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN



**CAMBIO DE DOMICILIO SOCIAL.** Confirmada la negativa a inscribir el traslado de domicilio de una sociedad por falta de facultad estatutaria expresa para cambios fuera del término municipal.

[\[pág. 6\]](#)

### JUICIO DE SUFICIENCIA



**OTORGAMIENTO DE PODER. OTORGADO POR EL CONSEJERO DELEGADO Y APODERADO.** Esta resolución reafirma el papel del consejero delegado en la gestión de poderes dentro de una sociedad de responsabilidad limitada y destaca la importancia del juicio notarial en la calificación de estos actos.

[\[pág. 7\]](#)

# Actualidad del Poder Judicial



### ALQUILER TURÍSTICO

**COMUNIDADES DE PROPIETARIOS.** El Tribunal Supremo establece que las comunidades de propietarios pueden prohibir los alquileres turísticos por mayoría de tres quintos

[\[pág. 9\]](#)



**CONCURSOS**

**CIFRAS.** Los concursos presentados en los órganos judiciales mantienen su tendencia ascendente de los últimos cuatro años al aumentar un 26,8 % en el segundo trimestre de 2024

[\[pág. 10\]](#)

## Actualidad del TSJUE



**CONCLUSIONES DEL ABOGADO GENERAL.**

**CLÁUSULA ABUSIVA.** Según el Abogado General Rantos, una cláusula contractual que obligue a un joven deportista a pagar una parte de sus ingresos si se convierte en atleta profesional puede ser abusiva si se demuestra que causa un desequilibrio importante entre los derechos y las obligaciones que se derivan del contrato.

[\[pág. 11\]](#)



**DATOS PERSONALES**

**FACEBOOK.** Una red social en línea como Facebook no puede utilizar, con el fin de proponer publicidad específica, todos los datos personales obtenidos, sin limitación temporal y sin distinción en función de la naturaleza de esos datos

[\[pág. 13\]](#)

## Tribunal Constitucional



**LE DE VIVIENDA DE CATALUNYA**

EL Pleno del Tribunal Constitucional declara inconstitucionales y nulos determinados preceptos de la Ley del Parlamento de Cataluña 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

[\[pág. 15\]](#)

# Consejo de Ministros

## VENTANILLA DIGITAL ÚNICA DE ARRENDAMIENTOS

El Consejo de Ministros ha aprobado un ACUERDO por el que se autoriza la tramitación administrativa urgente prevista en el artículo 27.1.b) de la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno, del proyecto de Real Decreto por el que se crea la Ventanilla Digital Única de Arrendamientos y se regula la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler y alojamientos de corta duración.



Fecha: 08/10/2024

Fuente: web de La Moncloa

Enlace: [Referencia Consejo de Ministros de 08/10/2024](#)

El Consejo de Ministros ha autorizado la tramitación administrativa urgente prevista en la Ley del Gobierno para el Proyecto de Real Decreto por el que se crea la Ventanilla Digital Única de Arrendamientos y se regula la recogida e intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler y alojamientos de corta duración.

El objeto del real decreto **es introducir en el ordenamiento jurídico español el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, sobre la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración**, a fin de establecer una serie de obligaciones y regulaciones en materia de información que se aplican a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración estableciendo los procedimientos de registro para las unidades situadas en el territorio.

De esta manera, mediante este Real Decreto **se crea la Ventanilla Digital Única**, se crea un sistema por el cual cualquier alquiler de una vivienda de corta duración debe registrarse y obtener un número de identificación, sin el cual no se podrá publicar la vivienda en las plataformas digitales.

## ECONOMÍA SOCIAL

# El Consejo de Ministros ha aprobado el PROYECTO DE LEY Integral de Impulso de la Economía Social.



Fecha: 08/10/2024

Fuente: web de La Moncloa

Enlace: [Referencia Consejo de Ministros de 08/10/2024](#)

El Consejo de Ministros, a propuesta del Ministerio de Trabajo y Economía Social, ha dado luz verde el proyecto de Ley Integral de Impulso de la Economía Social, una iniciativa que actualiza y mejora el ecosistema legislativo del sector y que cuenta con su apoyo, avanzando e impulsando un sector que es un orgullo de país y algo sin precedentes en el contexto europeo.



## Modifica la Ley de Cooperativas, de Empresas de Inserción y de la Economía Social.

Constituida como un motor clave de crecimiento sostenible, trabajo decente, democracia económica y justicia social, la Economía Social ha ido ganando terreno en el tejido productivo nacional y precisaba de la actualización normativa que representa este proyecto de ley, que cuenta con la incorporación a la norma de diferentes aportaciones del sector.

El primero de los tres artículos de la nueva normativa adecúa y actualiza la 27/1999, de 16 de julio, de Cooperativas.

Adapta el funcionamiento interno de las cooperativas, la fórmula empresarial de la Economía Social que tiene mayor arraigo, a las nuevas formas de comunicación y participación basadas en las

nuevas tecnologías.

En adelante, por ejemplo, **las cooperativas de 500 o más socios tendrán la obligación de crear e inscribir una web con un contenido mínimo determinado que garantice la accesibilidad y la transparencia de la organización hacia sus socios.**

El principio cooperativo de igualdad se reflejará de forma más efectiva con la elaboración de planes de igualdad cooperativos y se evitará el uso abusivo de las cooperativas recurriendo al procedimiento administrativo de la descalificación, en especial en los casos de subcontratación con un nivel de dependencia económica de la contratista que sea igual o superior al 75%. De manera que se añaden recursos y garantías para luchar contra el fraude de algunas empresas que utilizan la fórmula cooperativa para evitar cumplir la ley laboral.

El artículo segundo del proyecto aprobado modifica la Ley 44/2007 para la regulación del Régimen de las Empresas de Inserción, las entidades que facilitan la participación en el mercado laboral de personas que se encuentran en situación de vulnerabilidad.

Con el consenso pleno del sector se refuerza la definición de colectivos o personas expuestas a situaciones de vulnerabilidad y/o exclusión social, evitando su estigmatización. serán objeto de acompañamiento las personas sin hogar que aun trabajando no tienen garantizados ingresos suficientes.

Asimismo, el proyecto incluye una definición de empresa de inserción más adecuada y coherente con sus fines, de forma que los nuevos ajustes introducidos en el funcionamiento interno de estas empresas permitirán garantizar su competitividad con la contratación indefinida en empresas ordinarias como meta laboral.

En el tercer artículo del proyecto de ley se modifica la Ley 5/2011, de 29 de marzo, de Economía Social clarificando las tipologías y el catálogo de entidades que integran el sector.

Además, se reformulan los objetivos que deben internalizar las políticas públicas en la actividad de promoción del sector, siendo la culminación de una apuesta decidida por una economía verde, feminista y democrática.

En España las cooperativas, empresas de inserción, centros especiales de empleo de iniciativa social, cofradías, mutualidades, fundaciones sin ánimo de lucro y otras entidades que conforman la Economía Social representan el 10% del PIB. Más de 2,2 millones de personas trabajan en estas entidades que combaten la desigualdad con una redistribución más equitativa de los beneficios. En las más de 43.000 empresas que integran el sector el 60% de las personas trabajadoras son mujeres. Estas entidades se sitúan a la vanguardia en la reducción de brecha de género.

[\[ver texto ANTEPROYECTO\]](#)

# Resolución de la DGRN

## OBJETO SOCIAL HOLDING

**CONSTITUCIÓN SOCIEDAD. OBJETO SOCIAL.** En el caso de que el objeto de una sociedad dedicada a la adquisición de acciones y participaciones y a su gestión, resulta claramente que ello es por cuenta propia y no de terceros, el objeto es inscribible por no incidir en la actividad propia de las sociedades de inversión.



Fecha: 03/07/2024

Fuente: web del BOE 03/07/2024

Enlace: [Acceder a Resolución de la DGRN de 03/07/2024](#)



### Hechos

#### Constitución de la sociedad:

- La sociedad *Renner Energies Holdco España, S.L.U.* fue constituida mediante escritura autorizada por el notario de Madrid, Alejandro Ruiz-Ayúcar Seifert, el 13 de diciembre de 2023.
- En los estatutos sociales, se especificaba que **la actividad principal de la sociedad era de tipo *holding*** (CNAE 6420), enfocada en la participación en otras sociedades y la gestión de dichas participaciones.

#### Calificación negativa del Registrador:

- Al presentar la escritura en el Registro Mercantil de Valencia, el **Registrador denegó la inscripción** de ciertas cláusulas del objeto social. **Argumentó que, para que la sociedad no se encuadre en las actividades reguladas por la Ley de Mercados de Valores, es necesario que las participaciones se limiten a filiales o sociedades controladas.** Esto se fundamenta en la legislación mercantil y de valores (Ley 6/2023 de Mercados de Valores y Código de Comercio).

#### Recurso del administrador:

- El administrador de la sociedad recurrió la decisión, **argumentando que la actividad de la sociedad se limita a la participación en sociedades y no implica la prestación de servicios de inversión a terceros**, lo cual la distinguiría de una empresa de servicios de inversión regulada.

### Fundamentos Jurídicos de la DGRN

#### Ley de Mercados de Valores y Servicios de Inversión:

La DGRN analiza los artículos pertinentes de la Ley 6/2023, que establece los requisitos para que una sociedad quede sujeta a esta ley, como la prestación de servicios de inversión a terceros de forma profesional. **Se concluye que las actividades de *Renner Energies Holdco España, S.L.U.* no encajan en estas categorías**, ya que no se prestan servicios a terceros sino que se limita a gestionar las inversiones propias de la sociedad.

#### Objeto Social y Normativa Registral:

La DGRN determina que las cláusulas impugnadas de los estatutos describen actividades que **no implican, por sí mismas, la sujeción a la normativa especial de mercados de valores. La sociedad no necesita concretar que las participaciones sean solo en filiales, como requería el registrador, ya que no hay indicios de que se trate de servicios de inversión regulados.**

#### Resoluciones Previas:

La DGRN cita resoluciones anteriores, como las de 2021 y 2016, para justificar que la mera referencia a la compra y venta de valores en un objeto social no convierte automáticamente a la sociedad en una entidad sujeta a la normativa de servicios de inversión.

#### Decisión

La DGRN **estima el recurso interpuesto y revoca la nota de calificación del registrador**, permitiendo la inscripción de los estatutos en los términos presentados. La resolución concluye que no hay base legal para exigir la limitación de las actividades de inversión solo a filiales, y que la redacción actual no infringe la Ley de Mercados de Valores.

#### Artículos a los que hace referencia esta sentencia:

[Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión con el enlace directo a su versión consolidada en el BOE, colocado en el propio texto de cada artículo:](#)

[Artículo 122:](#) Define las empresas de servicios de inversión y las actividades que realizan.

[Artículo 123:](#) Establece los requisitos y exclusiones para las empresas que están sujetas a la ley.

[Artículo 125:](#) Detalla los servicios de inversión que requieren autorización previa.

[Artículo 126:](#) Relaciona los servicios auxiliares que pueden ofrecer las empresas de servicios de inversión.

[Artículo 128:](#) Regula las formas jurídicas que deben adoptar las empresas de servicios de inversión.

[Artículo 129:](#) Explica las obligaciones de inscripción en registros administrativos y el uso de denominaciones específicas.

[Artículo 131:](#) Describe el proceso de autorización administrativa necesario para las empresas de inversión.

## ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN

# CAMBIO DE DOMICILIO SOCIAL.

Confirmada la negativa a inscribir el traslado de domicilio de una sociedad por falta de facultad estatutaria expresa para cambios fuera del término municipal.



CONSEJO GENERAL  
DEL NOTARIADO

Fecha: 08/07/2024

Fuente: web del BOE 23/07/2024

Enlace: [Acceder a Resolución de la DGRN de 08/07/2024](#)

#### Hechos:

##### Escritura de traslado de domicilio:

- El notario Rafael Bonardell Lenzano **autorizó la escritura de traslado del domicilio** social de la sociedad desde Madrid a Getafe (Madrid).
- Los estatutos originales permitían al órgano de administración cambiar el domicilio, **pero únicamente dentro del mismo término municipal.**

##### Calificación negativa:

- El registrador **denegó la inscripción** alegando que, conforme a los estatutos sociales, **el órgano de administración no estaba facultado para cambiar el domicilio a un municipio distinto.**

##### Fundamentos Jurídicos:

##### Recurso del notario:

- El notario interpuso un recurso, citando el artículo 285 de la Ley de Sociedades de Capital, que permite al órgano de administración cambiar el domicilio social dentro del territorio nacional, salvo disposición estatutaria contraria. Argumentó que la disposición estatutaria no limitaba expresamente esa competencia fuera del término municipal.

#### Interpretación del registrador:

- La Dirección General analizó la interpretación estatutaria y concluyó que, **al limitar el cambio de domicilio al mismo término municipal, los estatutos excluyen implícitamente la posibilidad de trasladar el domicilio a otro municipio.**
- Esta disposición se considera suficiente para excluir la competencia del órgano de administración más allá de lo establecido, cumpliendo con la exigencia del artículo 285.2 de la Ley de Sociedades de Capital.

#### Conclusión:

La Dirección General decidió desestimar el recurso y confirmó la calificación del registrador, ratificando que, al limitarse el cambio de domicilio a nivel municipal, se excluye expresamente cualquier otra facultad de traslado del órgano de administración fuera del término municipal.

### JUICIO DE SUFICIENCIA

## OTORGAMIENTO DE PODER. OTORGADO POR EL CONSEJERO DELEGADO Y APODERADO. Esta

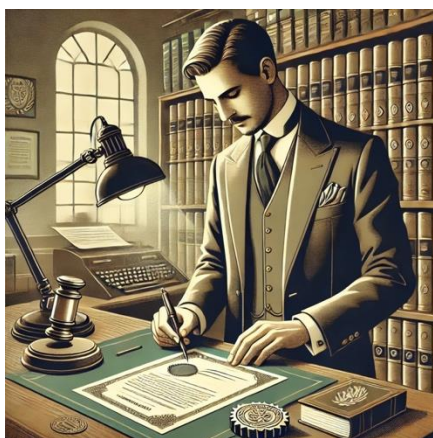
resolución reafirma el papel del consejero delegado en la gestión de poderes dentro de una sociedad de responsabilidad limitada y destaca la importancia del juicio notarial en la calificación de estos actos.



Fecha: 23/07/2024

Fuente: web del BOE 09/10/2024

Enlace: [Acceder a Resolución de la DGRN de 23/07/2024](#)



#### Hechos:

- R. M. V., actuando como **consejero delegado y apoderado** de Arenal Perfumerías, S.L.U., otorgó una **escritura pública de apoderamiento y revocación de apoderamiento**. Específicamente:

**Otorgamiento de poder:** R. M. V., actuando en representación de Arenal Perfumerías, S.L.U., concedió poder a determinadas personas para que ejercieran facultades en relación con casos de hurtos o robos en los establecimientos de la sociedad, incluyendo actuaciones judiciales.

**Revocación de un poder previo:** R. M. V. también revocó un poder que había sido previamente concedido a otra persona, formalizando así la anulación de esas facultades mediante la misma escritura.

- Estas facultades fueron reseñadas en la escritura, y el notario emitió un **juicio de suficiencia** respecto a ellas para la ejecución de los poderes de apoderamiento y revocación en los términos expuestos.

**Calificación negativa:**

- La registradora de Lugo **suspendió la inscripción**, alegando que el apoderado o consejero delegado no tenía facultad para conceder los poderes, fundamentando su decisión en el artículo 261 del Código de Comercio.

**Fundamentos Jurídicos:****Recurso del compareciente:**

- El consejero delegado argumentó que las facultades que le permitían revocar y otorgar poderes **estaban debidamente inscritas y que el juicio de suficiencia notarial acreditaba** la validez de sus acciones.

**Informe de la registradora:**

- En su respuesta, la registradora reiteró que la inscripción fue suspendida debido a la falta de facultad para conferir dichos poderes.

**Decisión de la Dirección General:**

- La Dirección General concluyó que, conforme a la Ley de Sociedades de Capital, **el consejero delegado sí tiene la facultad para otorgar y revocar poderes**, y que el artículo 261 del Código de Comercio no se aplicaba en este caso.
- Además, **se sostuvo que el juicio de suficiencia del notario debía prevalecer**, ya que no se aportaron pruebas que demostraran error o incongruencia en su evaluación.

**Conclusión:**

- La Dirección General estimó el recurso y revocó la nota de calificación, permitiendo así la inscripción del poder otorgado y revocado en la escritura.

**Artículos a los que hace referencia esta sentencia:****Código Civil:**

**Artículo 1259:** Trata sobre la representación en los contratos.

**Artículo 1714:** Define el mandato y las obligaciones del mandatario.

**Artículo 1721:** Regula la revocación de poderes.

**Código de Comercio:**

**Artículo 261:** Se refiere a las facultades del apoderado y sus limitaciones.

**Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social:**

**Artículo 98:** Dispone sobre la suficiencia de las facultades representativas en documentos notariales.

**Ley de Sociedades de Capital:**

**Artículo 234:** Establece las facultades del consejero delegado para representar a la sociedad.

# Actualidad del Poder Judicial

## ALQUILER TURÍSTICO

### COMUNIDADES DE PROPIETARIOS. El Tribunal

Supremo establece que las comunidades de propietarios pueden prohibir los alquileres turísticos por mayoría de tres quintos

La Sala parte de su jurisprudencia en la que declara lícita la prohibición estatutaria de alquiler de viviendas para uso turístico



Fecha: 07/10/2024  
Fuente: web del Poder judicial  
Enlace: SENTENCIAS TODAVÍA NO PUBLICADAS



El Pleno de la Sala Primera del Tribunal **Supremo ha dictado dos sentencias en las que declara que las comunidades de propietarios pueden prohibir la actividad de alquileres turísticos mediante acuerdos adoptados en junta por mayoría de tres quintos.**

La Sala se ha pronunciado por primera vez sobre la interpretación y aplicación del [artículo 17.12 LPH](#), introducido por el Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.

Las decisiones, adoptadas por unanimidad, resuelven la controversia entre las audiencias provinciales, evidenciada en las dos sentencias recurridas de signo opuesto, sobre si la prohibición de las actividades turísticas descritas en el art. 5.e) de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (LAU), **ha de adoptarse por mayoría de tres quintos o por unanimidad de los**

**propietarios.**

La Sala parte de su jurisprudencia en la que declara lícita la prohibición estatutaria de alquiler de viviendas para uso turístico (sentencias 358/2018, de 15 de junio y 729/2014, de 3 de diciembre; y en las más recientes sentencias 1643/2023, de 27 de noviembre; 1671/2023, de 29 de noviembre; 90/2024, de 24 de enero; 95/2024, de 29 de enero; y 105/2024, de 30 de enero).

En segundo lugar, recuerda que la prohibición de uso de los elementos privativos en el régimen de la propiedad horizontal es legítima y conforme con la Constitución (SSTC 37/1987, de 26 de marzo, 301/1993, de 21 de octubre y 28/1999, de 8 de marzo).

A continuación, la sala interpreta la expresión «limite o condicione» que contiene el art. 17.12 LPH de acuerdo con lo dispuesto por el art. 3.1 CC. Rechaza que se trate de un supuesto de interpretación de una norma estatutaria bajo condicionantes restrictivos y concluye que, atendiendo al criterio gramatical, semántico y a su literalidad, el término «limitar» no excluye la prohibición.

Esa conclusión se ve confirmada atendiendo al criterio teleológico, el espíritu y finalidad del RDL 7/2019, que se expresa en su preámbulo que justifica la adopción de medidas urgentes en las dificultades de acceso a la vivienda de alquiler por el incremento de las rentas debido, entre otros factores, al fenómeno creciente del alquiler turístico.

**Considera que la atribución de esta facultad de prohibición con la mayoría reforzada es una medida proporcionada a los intereses en conflicto.**

Como razonamiento adicional la sala señala que, de no admitirse esta doble mayoría de tres quintos, bastaría el voto en contra del propietario del piso en el que se pretende ejercer la actividad para impedir la adopción del acuerdo.

**CONCURSOS**

# CIFRAS. Los concursos presentados en los órganos judiciales mantienen su tendencia ascendente de los últimos cuatro años al aumentar un 26,8 % en el segundo trimestre de 2024

Los concursos de personas físicas no empresarios mostraron un incremento del 38,2 % respecto al mismo periodo de 2023. Los concursos de personas físicas empresarios disminuyeron un 22,5 % y los de personas jurídicas, un 5,2%. En el segundo trimestre del año, los lanzamientos derivados de ejecuciones hipotecarias se redujeron un 1,9 % y los derivados del impago del alquiler aumentaron un 10,7 %. Las demandas por despido aumentaron un 22,3 % respecto al mismo periodo del año pasado



Fecha: 09/10/2024  
 Fuente: web del Poder judicial  
 Enlace: [Acceder a Nota](#)

El número total de concursos presentados en el segundo trimestre de 2024, en los Juzgados de lo Mercantil fue de 15.227, una cifra que **supone un incremento del 26,8 %** respecto al mismo trimestre de 2023 y con la que se mantiene de forma ininterrumpida una tendencia al alza que comenzó en el tercer trimestre de 2020.

Los **concursos de personas naturales no empresarios fueron los únicos que aumentaron**, al contabilizarse un 38,2 % más que hace un año; **los de personas naturales empresarios disminuyeron** un 22,5 % y los de **personas jurídicas** se redujeron en un 5,2 % respecto al segundo trimestre de 2023.

Tomando en consideración el número total de concursos presentados, **fue Cataluña el territorio en el que más se registraron**, 3.745, cantidad que representa el 24,6 % del total. Le siguen Andalucía, con 2.518; Madrid, con 2.094 y la Comunidad Valenciana, con 2.006.

Desde la entrada en vigor de la Ley Orgánica 7/2023, de 27 de julio, de modificación de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial, en materia de Juzgados de lo Mercantil, los concursos de personas naturales no empresarios, que se venían conociendo por los juzgados de primera instancia y primera instancia e instrucción han pasado a ser competencia de los juzgados de lo mercantil. Por ello se realiza un análisis de estos procedimientos por el tipo de persona a la que afectan y no por el órgano que los conoce.

Durante el segundo trimestre de 2024 se presentaron 1.449 concursos de personas jurídicas, un 5,2 % menos que en el mismo trimestre de 2023. Cataluña fue la comunidad autónoma donde se registraron más concursos de este tipo: 346, lo que supone el 23,9 % del total. Le siguieron Andalucía, con 230; Madrid, con 217; y la Comunidad Valenciana, con 213.

Los concursos presentados por personas naturales empresarios, en total 903, mostraron una disminución del 22,5 % respecto a igual trimestre de 2023. Cataluña fue el territorio con más concursos de esta naturaleza, 539, que representan el 59,7 % del total nacional. Le siguieron Andalucía, con 61; Comunidad Valenciana, con 58 y Madrid, con 57.

Los concursos presentados por personas naturales no empresarios sumaron 12.875, lo que ha supuesto un incremento interanual del 38,2 por ciento. Cataluña ha sido la comunidad autónoma con un mayor número de concursos de este tipo, 2.860, que representan el 22,2 % del total nacional. Le siguieron Andalucía, con 2.227; Madrid, con 1.820 y la Comunidad Valenciana, con 1.735.

[Ver +](#)

# Actualidad del TSJUE

## CONCLUSIONES DEL ABOGADO GENERAL

**CLÁUSULA ABUSIVA.** Según el Abogado General Rantos, una cláusula contractual que obligue a un joven deportista a pagar una parte de sus ingresos si se convierte en atleta profesional puede ser abusiva si se demuestra que causa un desequilibrio importante entre los derechos y las obligaciones que se derivan del contrato.

Un contrato celebrado entre un joven deportista y una empresa que lo asiste en el desarrollo de su carrera deportiva está comprendido, en principio, en el ámbito de aplicación de la Directiva sobre protección de los consumidores frente a las cláusulas abusivas



Fecha: 04/10/2024

Fuente: web del Poder judicial

Enlace: [Recurso, Petición de decisión prejudicial y Conclusiones asunto C-365/23](#)



En 2009, un joven deportista menor de edad, representado por sus padres, celebró un contrato con una empresa letona que presta una serie de servicios a deportistas para el desarrollo de su capacidad profesional y de su carrera. El objetivo de dicho contrato era ayudar al joven deportista a lograr una carrera deportiva profesional de éxito en el ámbito del baloncesto. El mencionado contrato, celebrado por una duración de quince años, preveía toda una gama de servicios, como el entrenamiento bajo la supervisión de especialistas y servicios de medicina deportiva, de acompañamiento psicológico, de apoyo en materia de marketing, de asistencia jurídica y de contabilidad. Como contraprestación, si pasaba a ser profesional, el joven deportista se comprometía a abonar a dicha empresa una retribución que ascendía al 10 % de todos los ingresos netos procedentes de la actividad deportiva, de la publicidad, del marketing y de la aparición en medios de

comunicación relacionada con ese deporte, percibidos durante el período de vigencia del contrato, siempre que esos ingresos ascendieran a un importe de al menos 1 500 euros al mes.

Habida cuenta de que los ingresos generados por el joven deportista, que durante ese período se convirtió en baloncestista profesional, procedentes de los contratos celebrados con clubes deportivos, alcanzaron un importe total de más de 16 millones de euros, este tendría que pagar el 10 % de dicho importe a la empresa, es decir, más de 1,6 millones de euros.

El asunto se sometió a los tribunales letones, los cuales consideraron que la cláusula contractual en cuestión era abusiva. La empresa interpuso recurso de casación ante el Tribunal Supremo letón, que decidió plantear una cuestión prejudicial al Tribunal de Justicia a este respecto. Dicho tribunal pretende que se dilucide si la Directiva sobre las cláusulas abusivas en los

contratos celebrados con los consumidores<sup>1</sup> se aplica al contrato controvertido y, en tal caso, en qué medida dicha Directiva se opone a una cláusula de estas características.

En sus conclusiones, el Abogado General Athanasios Rantos **considera que un contrato de este tipo está comprendido, en principio, en el ámbito de aplicación de la Directiva, y que una cláusula contractual de esas características puede resultar abusiva.** Según afirma, la Directiva está destinada a aplicarse en todos los sectores de la actividad económica y, en general, a todo tipo de contratos de compraventa de bienes y de prestación de servicios celebrados entre un profesional y un consumidor. En el presente asunto, el joven deportista aún no había comenzado su carrera profesional cuando se celebró el contrato controvertido, por lo tanto, actuó como «consumidor» y, objetivamente, se encontraba en una posición más débil que la empresa, tanto desde el punto de vista de los conocimientos técnicos como del de la capacidad de negociación. Esta conclusión no queda desvirtuada por el hecho de que el joven deportista se convirtiese posteriormente en atleta profesional, puesto que la apreciación del carácter abusivo de una cláusula se hace en el momento de la celebración del contrato. El Abogado General señala que es en ese momento, que coincide con la eventual posición de desventaja respecto del profesional, en el que el contrato puede producir consecuencias desfavorables, incluso a largo plazo, para el consumidor.

En su análisis, el órgano jurisdiccional nacional debe comprobar, en particular, si la cláusula contractual cumplía la exigencia de transparencia, es decir, si estaba redactada de manera clara y comprensible, de modo que el consumidor pudiera valorar, basándose en criterios precisos e inteligibles, las consecuencias económicas que se derivaban para él de dicha cláusula. En el presente asunto, este parece ser el caso, en principio, en lo que se refiere al método de cálculo de la retribución adeudada. Sin embargo, corresponde al Tribunal Supremo letón examinar, asimismo, si la información comunicada por el profesional permitía al joven deportista adoptar su decisión con prudencia y, más concretamente, si podía estimar el valor de los servicios ofrecidos por la empresa en su conjunto en relación con la potencial retribución que debería abonar a esta.

El Abogado General recuerda que las cláusulas contractuales que no se hayan negociado individualmente se considerarán abusivas si causan, en detrimento del consumidor, un «desequilibrio importante» entre los derechos y las obligaciones de las partes que se derivan del contrato. A este respecto, corresponde al juez nacional comprobar, en particular, si hay normas aplicables en el Derecho nacional a falta de un acuerdo entre las partes, de forma que pueda valorarse si dicho contrato coloca al joven deportista en una situación jurídica menos favorable que la prevista por el Derecho nacional. De no existir dicha normativa, el órgano jurisdiccional deberá tomar como referencia las prácticas de contratación en materia de retribución por los servicios que se contemplan en el ámbito deportivo y, más concretamente, comprobar si existe una relación entre el valor del servicio prestado por la empresa y la retribución que se exige al joven deportista. Dicho órgano jurisdiccional deberá tener presente, en particular, el riesgo que implica, para la empresa, el hecho de no tener garantías de percibir ninguna retribución si el joven deportista no se convierte en profesional, y que esa remuneración no solo sirve para financiar los servicios prestados al joven deportista, sino también los prestados a todos los demás jóvenes deportistas que hayan celebrado contratos similares, incluidos aquellos que no hayan pasado a ser profesionales.

Por último, por lo que se refiere a las consecuencias derivadas de la calificación de una cláusula como «abusiva», en principio se debe considerar que esa cláusula nunca ha existido. Por lo tanto, no puede surtir efectos respecto del deportista, al que se debería restablecer en la situación de hecho y de Derecho en la que se encontraría de no existir dicha cláusula, sin que el juez nacional pueda imponerle el pago de ningún importe en concepto de la retribución establecida por la cláusula declarada abusiva.

---

<sup>1</sup> Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993, sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con los consumidores

## DATOS PERSONALES

# FACEBOOK. Una red social en línea como Facebook no puede utilizar, con el fin de proponer publicidad específica, todos los datos personales obtenidos, sin limitación temporal y sin distinción en función de la naturaleza de esos datos



Fecha: 02/10/2024  
 Fuente: web del Poder judicial  
 Enlace: [Asunto C-446/21](#)

El hecho de que el Sr. Maximilian Schrems comunicase su orientación sexual durante una mesa redonda abierta al público no autoriza al operador de una plataforma de red social en línea a tratar otros datos relativos a su orientación sexual obtenidos, en su caso, fuera de dicha plataforma, con el fin de agregar y de analizar esos datos para proponerle publicidad personalizada.

El Sr. Maximilian Schrems impugna ante los órganos jurisdiccionales austriacos el tratamiento, ilícito a su parecer, de sus datos personales por parte de Meta Platforms Ireland en el marco de la red social en línea Facebook. Se trata, entre otros, de datos relativos a su orientación sexual.

Meta Platforms recoge los datos personales de los usuarios de Facebook, entre ellos el Sr. Schrems, que se refieren a las actividades de estos tanto en dicha red social como fuera de ella. Se trata, en particular, de datos relativos a la consulta de la plataforma en línea, así como de páginas de Internet y de aplicaciones de terceros. Para ello, Meta Platforms utiliza cookies<sup>2</sup>, social plug-ins<sup>3</sup> y píxeles de seguimiento<sup>4</sup> insertados en las páginas de Internet de que se trata.

A la vista de los datos de que dispone, Meta Platforms también puede identificar el interés que el Sr. Schrems tiene en temas sensibles, como la orientación sexual, lo que permite dirigirle publicidad específica<sup>5</sup> a este respecto. Por tanto, se plantea la cuestión de si el Sr. Schrems ha hecho manifiestamente públicos datos personales sensibles que le conciernen al haber comunicado en una mesa redonda abierta al público<sup>6</sup> su condición de homosexual y, con ello, ha autorizado el tratamiento de esos datos con arreglo al Reglamento general de protección de datos (RGPD)<sup>7</sup>.

<sup>2</sup> Las cookies, instaladas en el aparato utilizado, permiten a Meta determinar la fuente de las consultas

<sup>3</sup> Los operadores de sitios de Internet de terceros «insertan» en sus páginas los social plug-ins de Facebook El más extendido es el botón «Me gusta» de Facebook. En cada consulta de páginas de Internet que incluyen dicho botón, se transmiten a Meta las cookies instaladas en el aparato utilizado, la URL de la página visitada y otros datos, como la dirección IP o la hora. Para ello no es necesario que el usuario haya hecho clic en el botón «Me gusta», dado que el mero hecho de visualizar una página de Internet que contenga ese plug-in basta para que estos datos se transmitan a continuación a dicha sociedad.

<sup>4</sup> Al igual que los social plug-ins, los píxeles de seguimiento pueden integrarse en las páginas de sitios de Internet y permiten recabar información sobre los usuarios que hayan visitado dichas páginas, con el fin, en particular, de ajustar y de optimizar la publicidad que figura en ellas. Por ejemplo, al integrar un píxel de seguimiento de Facebook en sus propias páginas de Internet, los operadores de estas pueden obtener de Meta informes sobre el número de personas que han visto su publicidad en Facebook y que se han conectado a continuación a su propia página de Internet con el fin de consultarla o de efectuar una compra.

<sup>5</sup> A partir del 6 de noviembre de 2023, los servicios de Facebook han seguido siendo gratuitos únicamente para los usuarios que hayan aceptado que sus datos personales se recojan y se utilicen para dirigirles publicidad personalizada. Los usuarios tienen desde entonces la posibilidad de optar por una suscripción de pago para acceder a una versión de dichos servicios sin recibir publicidad específica.

<sup>6</sup> En el contexto de una mesa redonda abierta al público en la que participó en Viena el 12 de febrero de 2019, por invitación de la Representación de la Comisión Europea en Austria, el Sr. Schrems hizo referencia a su orientación sexual. Pretendía con ello criticar el tratamiento de datos personales efectuado por Facebook, incluido el tratamiento de sus propios datos. Esta mesa redonda se transmitió en directo. Después se hizo pública una grabación en forma de pódcast, así como en el canal de YouTube de la Comisión. Ahora bien, el Sr. Schrems nunca ha mencionado su orientación sexual en su perfil de Facebook.

<sup>7</sup> Artículo 9, apartado 2, letra e), del [Reglamento \(UE\) 2016/679](#) del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos y por el que se deroga la Directiva 95/46/CE (Reglamento general de protección de datos).

En este contexto,<sup>8</sup> el Tribunal Supremo de lo Civil y Penal austriaco ha solicitado al Tribunal de Justicia que interprete el RGPD<sup>9</sup>.

En primer lugar, el Tribunal de Justicia responde que el **principio de «minimización de datos»**, recogido en el RGPD, **se opone a que todos los datos personales** que un responsable del tratamiento, como el operador de una plataforma de red social en línea, haya obtenido del interesado o de terceros, y que hayan sido recogidos tanto en dicha plataforma como fuera de esta, **se agreguen, se analicen y se traten a efectos de proponer publicidad específica, sin limitación temporal y sin distinción en función de la naturaleza de esos datos.**

En segundo lugar, según el Tribunal de Justicia, **no se excluye que, mediante su declaración durante la mesa redonda en cuestión, el Sr. Schrems haya hecho manifiestamente pública su orientación sexual.** Corresponde al Tribunal Supremo de lo Civil y Penal austriaco valorarlo.

La circunstancia de que un interesado haya hecho manifiestamente público un dato sobre su orientación sexual tiene como consecuencia que este dato pueda ser objeto de tratamiento, respetando las disposiciones del RGPD. No obstante, esta circunstancia no autoriza, por sí sola, el tratamiento de otros datos personales relativos a la orientación sexual de esta persona.

Así, el hecho de que una persona se haya manifestado sobre su orientación sexual en una mesa redonda abierta al público no autoriza al operador de una plataforma de red social en línea a tratar otros datos relativos a la orientación sexual de esa persona obtenidos, en su caso, fuera de dicha plataforma a partir de aplicaciones y de sitios de Internet de terceros asociados, con el fin de agregar y de analizar dichos datos para proponerle publicidad personalizada.

---

<sup>8</sup> En el contexto del mismo procedimiento, el Tribunal Supremo de lo Civil y Pena austriaco ya había preguntado al Tribunal de Justicia sobre la competencia de los órganos jurisdiccionales austriacos, lo que dio lugar a la sentencia de 25 de enero de 2018, Schrems ([C-498/16](#)) ([véase también el comunicado de prensa n.º 7/18](#))

<sup>9</sup> En vista de la sentencia de 4 de julio de 2023, Meta Platforms y otros (Condiciones generales del servicio de una red social) ([C-252/21](#)) ([véase también el comunicado de prensa n.º 113/23](#)), el Tribunal Supremo de lo Civil y Penal austriaco retiró parte de sus cuestiones prejudiciales.

# Tribunal Constitucional

## LE DE VIVIENDA DE CATALUNYA

EL Pleno del Tribunal Constitucional declara inconstitucionales y nulos determinados preceptos de la Ley del Parlamento de Cataluña 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



TRIBUNAL CONSTITUCIONAL  
Gabinete del Presidente  
Oficina de Prensa

Fecha: 09/10/2024

Fuente: web del Tribunal Constitucional

Enlace: [Nota de prensa](#)

El Pleno del Tribunal Constitucional ha estimado parcialmente el recurso de inconstitucionalidad, promovido por más de cincuenta diputados del Grupo Parlamentario Popular en el Congreso de los Diputados, contra el conjunto de la Ley del Parlamento de Cataluña 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, y, subsidiariamente, contra los **artículos 1.1, 1.3, 7, 8, 9.2, 10, 11, 12 y disposición transitoria**.

Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda

Artículo 5. Cumplimiento de la función social.

1. El ejercicio del derecho de propiedad debe cumplir su función social.

2. Existe incumplimiento de la función social de la propiedad de una vivienda o un edificio de viviendas en el supuesto de que:

a) Los propietarios incumplan el deber de conservación y rehabilitación de la vivienda, siempre que ello suponga un riesgo para la seguridad de las personas y se les haya garantizado, si demuestran su necesidad, las ayudas públicas suficientes para hacer frente al coste de la conservación o rehabilitación de la vivienda.

**Modificado por el art. 1.1 de la Ley 1/2022, que se declara inconstitucional**

b) La vivienda o el edificio de viviendas estén desocupados de forma permanente e injustificada durante un período de más de dos años. Ni la ocupación de estas viviendas sin título habilitante ni la transmisión de su titularidad a favor de una persona jurídica alteran la situación de incumplimiento de la función social de la propiedad.

c) La vivienda esté sobreocupada.

d) No se destine a residencia habitual y permanente de personas, si es una vivienda de protección oficial o una vivienda reservada para el planeamiento urbanístico a este tipo de residencia.

e) Después de la consecución de acuerdos de compensación o dación en pago de préstamos o créditos hipotecarios sobre la vivienda habitual, o de la firma de compraventas de vivienda que tengan como causa la imposibilidad de devolver el préstamo hipotecario por parte del prestatario, no se formule una propuesta de alquiler social en los términos establecidos por el artículo 5 de la Ley de medidas urgentes para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda y la pobreza energética.

**Modificado por el art. 1.2 de la Ley 1/2022, que se declara inconstitucional**

f) Se incumpla la obligación de ofrecer una propuesta de alquiler social antes de interponer una demanda judicial en los términos que establece 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.

Artículo 126. Responsabilidad de las infracciones.

1. Son responsables de las infracciones tipificadas por la presente ley y por las normas que la desarrollan las personas físicas o jurídicas que, por acción u omisión, hayan cometido los hechos constitutivos de la infracción.

2. Si el cumplimiento de las obligaciones impuestas por las disposiciones legales en materia de vivienda corresponde a varias personas físicas o jurídicas conjuntamente, todas ellas responden de forma solidaria de las infracciones que cometan y de las sanciones que se les impongan.

3. Si en la instrucción de un expediente sancionador no es posible delimitar las responsabilidades individuales, estas deben determinarse solidariamente.

4. Si la infracción administrativa se imputa a una persona jurídica, pueden ser consideradas responsables las personas físicas que integran los correspondientes organismos rectores o de dirección, de acuerdo con lo establecido en el correspondiente régimen jurídico.

**Modificado por el art. 7 de la Ley 1/2022, que se declara inconstitucional**

5. En caso de transmisión de la vivienda, si el nuevo propietario es una persona jurídica, este se subroga en la posición del anterior al efecto de asumir las consecuencias del incumplimiento de la función social de la propiedad, con independencia de cuándo se inició la desocupación.

**Añadido por el art. 8 de la Ley 1/2022, que se declara inconstitucional**

Vigésima séptima. Registro de grandes tenedores de vivienda.

1. Se crea el Registro de grandes tenedores de vivienda, con carácter administrativo, que depende de la Agencia de la Vivienda de Cataluña, en el que deben inscribirse las personas jurídicas que sean grandes tenedores de acuerdo con lo que establece el artículo 5 de 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.

2. La inscripción en el Registro debe realizarse en el plazo de un mes desde la entrada en vigor de la presente ley o desde el cumplimiento de los requisitos que originan la obligación de inscribirse en el Registro.

3. Los grandes tenedores que sean personas jurídicas deben comunicar a la Agencia de la Vivienda de Cataluña el número y la relación de viviendas de las que son titulares.

4. La Agencia de la Vivienda de Cataluña debe colaborar con los entes locales, comarcales y supramunicipales y con la Administración de justicia para facilitar la consulta de los datos recogidos.»

Ley 24/2015, de 29 de julio, de medidas urgentes para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda y la pobreza energética

Artículo 5. Medidas para evitar los desahucios que puedan producir una situación de falta de vivienda.

**Modificado por el art. 79.2 de la Ley 1/2022, que se declara inconstitucional**

....

9. A efectos de la presente ley, se entiende que son grandes tenedores de viviendas:

a) Las entidades financieras, las filiales inmobiliarias de estas entidades, los fondos de inversión y las entidades de gestión de activos, incluidos los procedentes de la reestructuración bancaria, de acuerdo con la legislación mercantil.

b) Las personas jurídicas que, por sí solas o a través de un grupo de empresas, sean titulares de más de diez viviendas ubicadas en territorio del Estado, con las siguientes excepciones:

1.º Los promotores sociales a los que se refieren las letras a y b del artículo 51.2 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda.

2.º Las personas jurídicas que tengan más de un 15% de la superficie habitable de la propiedad calificado como viviendas de protección oficial destinadas a alquiler.

3.º Las entidades privadas sin ánimo de lucro que proveen de vivienda a personas y familias en situación de vulnerabilidad residencial.

c) Los fondos de capital riesgo y de titulación de activos.

d) Las personas físicas que sean propietarias de más de quince viviendas, o copropietarias si su cuota de participación en la comunidad representa más de 1.500 metros cuadrados de suelo destinado a vivienda, con referencia en ambos casos a viviendas situadas en territorio del Estado, con las mismas excepciones que establecen para las personas jurídicas los puntos 1.º y 2.º de la letra b).

**Modificado por el art. 10 de la Ley 1/2022, que se declara inconstitucional**

Artículo 7. Medidas para garantizar la función social de la propiedad y aumentar el parque de viviendas asequibles en alquiler.

«1. La Administración puede resolver la cesión obligatoria de viviendas, por un período de siete años, para incorporarlas al Fondo de viviendas de alquiler para políticas sociales, en el caso de viviendas vacías que sean propiedad de personas jurídicas y siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

a) Que el propietario de la vivienda sea sujeto pasivo, no exento, obligado al pago del impuesto sobre las viviendas vacías, de acuerdo con lo que establece la ley que regula este impuesto.

b) Que este sujeto pasivo disponga de viviendas vacías en un municipio en el que exista, como mínimo, una unidad familiar en una de las situaciones de riesgo de exclusión residencial definidas por esta ley sin solución en lo que respecta a la vivienda.

c) Que el propietario haya incumplido el requerimiento relativo a la obligación de que la vivienda sea ocupada legalmente para constituir la residencia de las personas, el cual advierte de que, si el propietario no acredita la

ocupación de la vivienda en el plazo de un mes, puede declararse el incumplimiento de la función social de la vivienda a efectos de iniciar el procedimiento para la cesión obligatoria en los términos establecidos por este artículo.»

**Se añade por el art. 11 de la Ley 1/2022, que se declara inconstitucional**

**Artículo 10. Renovación de los contratos de alquiler social obligatorio.**

Las personas o unidades familiares afectadas por contratos de alquiler social que lleguen al final del plazo fijado tienen derecho a formalizar un nuevo contrato, por una única vez y de acuerdo con las condiciones que determina la presente ley, siempre que acrediten que siguen cumpliendo los requisitos de exclusión residencial establecidos por el artículo 5.7. A tal efecto, el titular de la vivienda debe requerir a los afectados, al menos cuatro meses antes de la fecha de expiración del contrato, para que presenten la documentación acreditativa.»

**Se añade por el art. 12 de la Ley 1/2022, que se declara inconstitucional**

«Primera. Ofrecimiento de propuesta de alquiler social.

1. La obligación establecida por el artículo 5.2 de ofrecer una propuesta de alquiler social antes de interponer determinadas demandas judiciales se hace extensiva, en los mismos términos, a cualquier acción ejecutiva derivada de la reclamación de una deuda hipotecaria y a las demandas de desahucio siguientes:

a) Por vencimiento de la duración del título jurídico que habilita la ocupación de la vivienda. La propuesta de alquiler social es exigible durante un período de cinco años en caso de que el gran tenedor sea una persona física; de siete años en caso de que el gran tenedor sea una persona jurídica de acuerdo con el artículo 5.9.b y d, y de doce años en caso de que el gran tenedor sea una persona jurídica de acuerdo con el artículo 5.9.a y c. En todos los casos, estos períodos son contados a partir de la entrada en vigor de la Ley 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.

b) Por falta de título jurídico que habilite la ocupación de la vivienda, si la falta de título proviene de un proceso instado por un gran tenedor, ya sea de ejecución hipotecaria o de cualquier acción ejecutiva derivada de la reclamación de una deuda hipotecaria contra el actual ocupante de la vivienda.

c) Por falta de título jurídico que habilite la ocupación de la vivienda, si el demandante tiene la condición de gran tenedor de acuerdo con el artículo 5.9.a y c, siempre que concurren las siguientes circunstancias:

1.º Que la vivienda esté inscrita en el Registro de viviendas vacías y de viviendas ocupadas sin título habilitante o sea susceptible de estar inscrita en él.»

2.º Que los ocupantes acrediten, por cualquier medio admitido en derecho, que la ocupación sin título se inició antes del 1 de junio de 2021.

3.º Que en los últimos dos años los ocupantes no hayan rechazado ninguna opción de realojamiento social adecuado que les haya ofrecido cualquier administración pública o de acuerdo con el artículo 5.2.

4.º Que los servicios municipales emitan informe favorable sobre el cumplimiento de los parámetros de riesgo de exclusión residencial por parte de los ocupantes y sobre su arraigo y convivencia en el entorno vecinal.

2. Los procedimientos iniciados en los que no se haya acreditado la formulación de la oferta de alquiler social deben interrumpirse para que la oferta pueda formularse y acreditarse. Una vez se hayan efectuado alegaciones o haya transcurrido el plazo concedido, si no se ha acreditado el ofrecimiento del alquiler social obligatorio o si existe discusión entre las partes sobre si la oferta cumple, o no, los requisitos legales, el juzgado debe dar traslado de la situación a la administración competente en materia de alquiler social obligatorio, y el procedimiento debe continuar de acuerdo con los trámites correspondientes. La información que debe remitirse es toda la relevante en caso de que el juzgado tenga el consentimiento de la parte demandada; en caso de que no la tenga, debe limitarse a la identidad del gran tenedor, la identificación del inmueble y si la situación es de falta de acreditación del ofrecimiento o de discusión sobre si se cumplen o no los requisitos legales.

3. Los contratos de alquiler social obligatorio que se suscriban de acuerdo con lo establecido por la presente ley deben tener una duración mínima igual que la fijada por la normativa vigente en materia de arrendamientos urbanos 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.»

**Disposición transitoria. Obligaciones de ofrecer y de renovar un alquiler social.**

Las obligaciones de ofrecer y renovar un alquiler social al que se refieren la disposición adicional primera y el artículo 10 de 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, son aplicables también en caso de que los correspondientes procedimientos judiciales se hayan iniciado antes de la entrada en vigor de la presente ley y todavía estén en tramitación.

La sentencia, de la que ha sido ponente la magistrada María Luisa Segoviano Astaburuaga, desestima la queja dirigida contra la totalidad de la Ley por motivos competenciales, si bien concluye que parte de los preceptos impugnados subsidiariamente incurren en una efectiva invasión de las competencias estatales en materia de legislación procesal y sobre bases de las obligaciones contractuales, y, en uno de los casos, se vulnera el art. 25.1 CE, lo que conduce a su declaración de inconstitucionalidad y nulidad.

En concreto, la declaración de inconstitucionalidad afecta al art.1.3, que modifica el art. 5.2 f) de la ley 18/2007, del derecho a la vivienda, que establece como causa de **incumplimiento de la función social de la propiedad de una vivienda o un edificio de viviendas la contravención de la obligación de ofrecer una propuesta de alquiler social antes de interponer una demanda judicial** en los términos que establece la Ley 24/2015, con vulneración del art. 149.1.6 CE; vulneración en la que también incurren, en primer lugar, parte del art. 12, que añade la disposición adicional primera a la Ley 24/2015, en concreto en cuanto se refiere a los apartados 1 y 2, que hacen extensiva la obligación de ofrecer una propuesta de alquiler social antes de interponer determinadas demandas judiciales a cualquier acción ejecutiva derivada de la reclamación de una deuda hipotecaria y a determinadas demandas de desahucio y prevén la interrupción de los procedimientos iniciados en los que no se haya acreditado la formulación de la oferta de alquiler social; y, en segundo lugar, la disposición transitoria, que extiende la obligación de ofrecer el alquiler social a los procedimientos iniciados antes de la entrada en vigor de la Ley.

Asimismo, se declaran inconstitucionales por vulnerar la competencia estatal en materia de bases sobre las obligaciones contractuales (art. 149.1.8 CE) varios preceptos. Por un lado el art. 11, que añade el art. 10 a la Ley 24/2015, en el que se contempla la **renovación de los contratos de alquiler social** por una sola vez cuando aquellos lleguen a su conclusión, declaración de inconstitucionalidad que afecta también a la disposición transitoria, en cuanto extiende la obligación de renovar el alquiler social a los procedimientos iniciados antes de la entrada en vigor de la Ley; por el otro lado, el último inciso del apartado 3 de la disposición adicional primera de la Ley 24/2015, que introduce el art. 12 de la Ley impugnada, que establece la duración del alquiler social.

Finalmente, se declara inconstitucional el art. 7, que añade el apartado 5 al art. 126 de la Ley 18/2007, **dentro del régimen sancionador**, que impone al adquirente de una vivienda una especie de responsabilidad objetiva aneja a ésta, que le obligaría a responder por hecho ajeno, en contra del principio de culpabilidad que se deriva del art. 25.1 CE.

El resto de las quejas son desestimadas, por no apreciarse las vulneraciones competenciales o sustantivas que se denuncian en el recurso, o por insuficiencia del levantamiento de la carga argumentativa.

En cuanto a los efectos del fallo, **la sentencia precisa que no se afectará a las situaciones consolidadas** y que la inconstitucionalidad y nulidad **sólo tendrá efecto pro-futuro**, salvo en el caso del art. 7, de naturaleza sancionadora, respecto del cual habrá de estarse a lo dispuesto en el último inciso del art. 40.1 LOTC, precisión que se extiende a las posibles consecuencias sancionadoras derivadas del incumplimiento de los preceptos declarados inconstitucionales y nulos.

Han anunciado voto particular los magistrados Ricardo Enríquez Sancho, Enrique Arnaldo Alcubilla, Concepción Espejel Jorquera, César Tolosa Tribiño y José María Macías Castaño.