

Llei 6/2023, del 19 de gener, de mesures urgents per a la millora del poder adquisitiu de la ciutadania i en matèria d'arrendaments d'habitatge (Text refós per LesLleis.com)

Índex

[Mostra/Amaga]

- Exposició de motius

- Article 1

- Article 2. *Actualització excepcional de les rendes dels contractes d'arrendament d'habitatge per a residència habitual i permanent*

Atès que el Consell General en la seva sessió del dia 19 de gener del 2023 ha aprovat la següent:

Llei 6/2023, del 19 de gener, de mesures urgents per a la millora del poder adquisitiu de la ciutadania i en matèria d'arrendaments d'habitatge

Exposició de motius

La conjuntura econòmica actual, fruit dels estralls resultants de la crisi sanitària ocasionada per la pandèmia del SARS-CoV-2 i dels efectes del conflicte a Ucraïna, ha fet necessària l'adopció de mesures que permetin garantir el poder adquisitiu de la població, així com assegurar la protecció dels sectors més vulnerables.

Com a resposta davant aquesta conjuntura, les institucions han anat aprovant un conjunt de decisions en tots els ordres per acompanyar el teixit empresarial i social durant aquests esdeveniments.

Així, com a exemple recent, pot esmentar-se la Llei 17/2022, del 9 de juny, de mesures per millorar el poder adquisitiu de la ciutadania (d'ara endavant, "la Llei 17/2022"), a través de la qual es van adoptar un seguit de mesures destinades, entre altres coses, a revalorar els salaris més baixos, a incrementar les pensions de la Caixa Andorrana de Seguretat Social d'un import brut inferior al salari mínim interprofessional, a modificar aspectes de la regulació de la imposició indirecta per protegir el poder adquisitiu de les dones i de les famílies, i a afavorir la modalitat d'autoconsum en l'àmbit energètic.

No obstant aquestes mesures, la persistència de la conjuntura econòmica i el context inflacionista en el qual es troba immers en l'actualitat el cicle econòmic fan imperativa l'adopció de noves mesures que permetin continuar acompanyant la ciutadania. Aquestes mesures han de configurar-se d'acord amb el principi de corresponsabilitat, principi que ha dirigit la resposta dels poders públics des de l'inici de la pandèmia i que és indispensable en un estat social com ho és el Principat d'Andorra. Així mateix, l'establiment d'aquestes mesures s'ha d'efectuar de forma ponderada, tenint en compte que els efectes temporals de la situació econòmica actual són impossibles de determinar per endavant, tot i la recuperació econòmica viscuda en el territori nacional una vegada superada la part més crítica de la crisi sanitària.

És així com a través d'aquesta Llei, en primer lloc, s'estableix la revaloració dels salaris de les persones assalariades que percebin un salari fix brut que, en còmput anual i per a la jornada legal ordinària de treball, sigui inferior o igual a 48.000 euros. Aquesta revaloració, que incorpora també els salaris que es trobin per sobre del salari mínim interprofessional, té un abast més ampli que el previst a la Llei 17/2022, amb una clara voluntat de protegir tots els sectors de la societat. Ara bé, en virtut del principi de prudència, l'increment salarial previst en aquesta Llei s'estructura de manera esglaonada, ja que un augment generalitzat podria tenir un efecte contraproduent en l'entorn inflacionista actual.

Per aquesta raó, s'ha considerat prudent no incrementar de forma general els salaris amb el percentatge total de la inflació, si bé l'encariment del cost de la vida obliga a revalorar els salaris per evitar una pèrdua del poder adquisitiu de la ciutadania. És així com s'estableix un percentatge d'increment del 7'1% per als salaris més baixos; de manera que l'increment salarial per a aquesta franja s'equipara a l'augment de l'índex general de preus de consum (IPC) d'Andorra de l'any 2022 publicat. Aquest percentatge disminueix progressivament fins gairebé al doble del salari mitjà aplicant una fórmula per evitar disfuncions. D'aquesta manera, l'índex de revaloració dels salaris es configura com una expressió numèrica relativa a la variació que afecta els salaris, amb la finalitat d'augmentar-ne el valor, i que no està indexada necessàriament a la inflació.

En segon lloc, s'estableix un règim excepcional d'actualització de les rendes dels contractes d'arrendament d'habitatge per a residència habitual i permanent, el qual ha de ser operatiu únicament durant l'any 2023 i ha d'actuar també com a mesura de contenció de la inflació, sense, però, traslladar als arrendadors tots els efectes d'aquesta contenció.

El règim en qüestió permet incrementar les rendes dels contractes d'arrendament d'habitatge per a residència habitual i permanent la durada mínima dels quals hagi vençut i que estiguin en situació de pròrroga tàcita o forçosa des del 31 de desembre del 2022 o amb anterioritat fins a un màxim del 5%. Així mateix, pel que fa als contractes d'arrendament d'habitatge per a residència habitual i permanent que es trobin en vigor però no en situació de pròrroga tàcita o forçosa a partir de l'1 de gener del 2023, és a dir, els contractes la durada

mínima dels quals no venç durant l'any 2023, es permet una actualització de la renda més restrictiva, de com a màxim el 2%, sempre que en el moment d'aplicar l'actualització hagi transcorregut, com a mínim, un any de vigència del contracte. En aquests casos, el percentatge d'actualització es fixa en el 2% tenint en compte que la renda d'aquests contractes és més pròxima als preus de mercat actuals, atès que es tracta de contractes concertats en un espai temporal més recent. Resten exclosos d'actualització de renda durant l'any 2023 els contractes d'arrendament d'habitatge per a residència habitual i permanent que van quedar desafectats de la pròrroga forçosa mitjançant la formalització d'un contracte nou d'acord amb les condicions establertes a la Llei 30/2021, de l'11 de novembre, de mesures de protecció i de flexibilització del mercat d'arrendament d'habitatge, de les condicions essencials dels habitatges de preu assequible i de millora del poder adquisitiu o a la Llei 41/22, de l'1 de desembre, de mesures de protecció, d'estímul del mercat i de governança en l'àmbit de l'habitatge.

Aquesta mesura permet que no es traslladi tot el pes de la inflació a les economies domèstiques, de manera que, en virtut del principi de corresponsabilitat abans enunciat, s'estableix un règim proporcional a la revaloració dels salaris segons està previst a l'article 1.

En tercer lloc, la Llei preveu un increment del 7'1% de les pensions contributives de jubilació, de viduïtat i d'invalidesa derivada d'accident no laboral o malaltia comuna, i de la pensió d'invalidesa derivada d'accident laboral o malaltia professional, amb efectes a l'1 de gener del 2023 per a les persones que perceben una pensió amb un import mensual inferior al salari mínim interprofessional de la Caixa Andorrana de Seguretat Social, i que han acreditat un període mínim de cotització de 25 anys.

Aquest augment es manté mentre la persona assegurada continuï complint els requisits estipulats.

A l'últim, s'estableix l'increment de les pensions de solidaritat per a la gent gran i per a les persones amb discapacitat regulades a la Llei 6/2014, del 24 d'abril, de serveis socials i sociosanitaris, les quals s'han d'actualitzar d'acord amb l'increment que experimenta el salari mínim interprofessional. Amb aquesta disposició es reafirma la necessitat de revalorar les pensions de solidaritat d'acord amb l'increment del llindar econòmic de cohesió social, el qual està indexat al salari mínim interprofessional.

La Llei de mesures urgents per a la millora del poder adquisitiu de la ciutadania i en matèria d'arrendaments d'habitatges consta de quatre articles, dos disposicions addicionals, una disposició derogatòria i una disposició final.

Article 1

 Sense contingut

Mostra redacció anterior, vigent del 07/02/2023 al 21/02/2024

Article 2. Actualització excepcional de les rendes dels contractes d'arrendament d'habitatge per a residència habitual i permanent

Des de l'1 de gener del 2023 fins al 31 de desembre del 2023, l'actualització de les rendes dels contractes d'arrendament d'habitatge per a residència habitual i permanent, si està pactada en el contracte, ha de fer-se d'acord amb les regles següents:

a) En el cas dels contractes d'arrendament d'habitatge per a residència habitual i permanent la durada mínima dels quals ha vençut i que estan en situació de pròrroga tàcita o forçosa des del 31 de desembre del 2022 o amb anterioritat, l'import de la renda vigent en la data en què neix el dret de revisió es pot incrementar fins a un màxim del 5%.

Aquest augment no és aplicable si les parts han convingut la desafectació del contracte d'arrendament d'habitatge per a residència habitual i permanent d'acord amb les condicions previstes a la Llei 41/22, de l'1 de desembre, de mesures de protecció, d'estímul del mercat i de governança en l'àmbit de l'habitatge.

b) En el cas dels contractes d'arrendament d'habitatge per a residència habitual i permanent que es trobin en vigor però no en situació de pròrroga tàcita o forçosa a partir de l'1 de gener del 2023, l'import de la renda vigent en la data en què neix el dret de revisió es pot incrementar fins a un màxim del 2%, sempre que en el moment d'aplicar l'actualització hagi transcorregut, com a mínim, un any de vigència del contracte.

No obstant això, els contractes d'arrendament d'habitatge per a residència habitual i permanent acordats a l'empara de la desafectació del contracte d'arrendament d'habitatge previst a la Llei 30/2021, de l'11 de novembre, de protecció i de flexibilització del mercat d'arrendament d'habitatge, de les condicions essencials dels habitatges de preu assequible i de millora del poder adquisitiu, no són objecte d'actualització de la renda durant l'any 2023.

Registreu-vos a LesLleis.com per
accedir al contingut complert d'aquesta pàgina.

--	--	--