

Llei 3/2019, del 17 de gener, de mesures urgents relatives a l'arrendament d'habitatges

Índex

[Mostra/Amaga]

- Exposició de motius
 - Article 1. *Modificació de l'apartat 2 de l'article 7 de la Llei d'arrendaments de finques urbanes*
 - Article 2. *Modificació de l'article 12 de la Llei d'arrendaments de finques urbanes*
 - Article 3. *Supressió de l'article 13 de la Llei d'arrendaments de finques urbanes*
 - Article 4. *Modificació dels apartats 1 i 3 de l'article 15 de la Llei d'arrendaments de finques urbanes*

Atès que el Consell General en la seva sessió del dia 17 de gener del 2019 ha aprovat la següent:

Llei 3/2019, del 17 de gener, de mesures urgents relatives a l'arrendament d'habitatges

Exposició de motius

La primera regulació completa dels arrendaments de finques urbanes va tenir lloc amb l'aprovació, per part del Consell General, de la Llei d'arrendaments de finques urbanes, del 3 de setembre de 1993, la qual va substituir el Decret sobre arrendaments urbans, del 30 de maig de 1968. Posteriorment, en virtut de la Llei d'arrendaments de finques urbanes, aprovada pel Consell General el 30 de juny de 1999, s'hi van introduir determinades modificacions adreçades a reforçar l'equilibri d'interessos entre les parts i a alleugerir certes càrregues imposades a la part arrendatària, atorgant-li una seguretat jurídica més gran. Aquesta Llei ha estat successivament i puntualment modificada a través de la Llei 11/2006, del 27 d'octubre; de la Llei 21/2011, del 15 de desembre; i de la Llei 1/2014, del 23 de gener, de modificació de la Llei d'arrendaments de finques urbanes, del 30 de juny de 1999; i també mitjançant la Llei 26/2008, del 20 de novembre, de regulació dels apartaments moblats per a vacances i de les empreses que els exploten; la Llei 27/2017, del 30 de novembre, de mesures urgents per a l'aplicació del Conveni relatiu als drets de les persones amb discapacitat, fet a Nova York el 13 de desembre del 2006; i la Llei 24/2018, del 18 d'octubre, del Codi de procediment civil.

Si bé la modificació de la norma que es va fer en virtut de la Llei 1/2014, del 23 de gener, va permetre resoldre algunes mancances o imprecisions constatades fins llavors, i va posar fi al mateix temps a alguns greuges als quals havien de fer front tant els arrendadors com els arrendataris com a conseqüència de la regulació anterior, s'ha constatat d'aleshores ençà que és necessari promoure una nova reforma de la Llei d'arrendaments de finques urbanes, amb l'objectiu d'adaptar-ne plenament el contingut a la realitat econòmica i social actual.

En efecte, la millora de la situació econòmica i del mercat de treball que ha experimentat el nostre país en els darrers anys, i el creixement del nombre d'habitatges d'ús turístic arran d'un nou model turístic que experimenten molts altres països del nostre entorn, ha generat una problemàtica a la qual cal donar resposta. Aquesta problemàtica consisteix en una escassetat palesa d'oferta d'habitatges de lloguer residencial, tenint en compte la demanda existent, la qual cosa comporta que en alguns casos, en el moment en què s'extingeixen els contractes vigents, els arrendadors incrementin substancialment la renda i que els arrendataris no hi puguin fer front adequadament, amb els inconvenients de caràcter social que aquest fet pot generar.

És per aquest motiu que s'ha optat per promoure una Llei de mesures urgents relatives a l'arrendament d'habitatges que no només reforma diverses disposicions de la Llei d'arrendament de finques urbanes amb els objectius assenyalats anteriorment, sinó que també introdueix modificacions rellevants a la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme, del 29 de desembre del 2000; a la Llei de l'impost sobre transmissions patrimonials immobiliàries, del 29 de desembre del 2000; a la Llei 10/2003, del 27 de juny, de les finances comunals; a la Llei 11/2012, del 21 de juny, de l'impost general indirecte, i a la Llei 16/2017, del 13 de juliol, general de l'allotjament turístic, a banda de crear un nou impost sobre els habitatges buits. Totes aquestes mesures legislatives es fonamenten en la voluntat de fomentar l'increment, en alguns casos a curt termini i en alguns altres casos a mitjà o a llarg termini, del nombre de pisos disponibles en el mercat de lloguer d'habitatges, la qual cosa ha d'evitar l'increment de les rendes més enllà del que s'ha d'entendre com a raonable.

En primer lloc, els articles 1 a 19 d'aquesta Llei promouen diverses modificacions de la Llei d'arrendaments de finques urbanes que tenen com a finalitat, en primer lloc, flexibilitzar en alguns casos les condicions legals aplicables als contractes d'arrendament de finques urbanes sense menyscar, però, la posició i els drets de la part arrendatària. Així, en destaca la regulació menys estricta del règim de fiances i garanties, sense perjudici de mantenir la limitació de dos mensualitats de renda en concepte de fiança per als contractes d'arrendament d'habitatge. En aquest àmbit, es preveu com a novetat que la fiança actual es pugui substituir per un aval bancari o qualsevol altre tipus de garantia acceptada per les parts, i que pugui romandre en possessió de l'intermediari o del representant, malgrat que l'obligació de retornar-la recau sempre en l'arrendador, a l'efecte de salvaguardar l'arrendatari.

D'altra banda, es preveu la possibilitat que les parts acordin un període de carència per al pagament de la renda en cas que l'arrendatari hagi d'efectuar obres de reforma o altres inversions prop de la finca arrendada. I també es dota les parts d'una autonomia més gran per regular les conseqüències de la resolució anticipada del contracte per part de l'arrendatari pel que fa a les obres que hagi efectuat l'arrendador per atendre les demandes de l'arrendatari.

També s'afegeix a la Llei l'obligatorietat de fer per escrit tots els contractes d'arrendament, independentment de la seva durada, i de designar en aquests un domicili al país a l'efecte de rebre notificacions i citacions. Així mateix, s'addiciona un article amb la finalitat d'evitar situacions discriminatòries envers els arrendataris en l'accés a l'habitatge, les quals poden ser més habituals en un context en què hi ha una escassetat d'habitatges de lloguer. I, també, per establir que les administracions públiques han d'adoptar mesures d'acció positiva a favor dels col·lectius de persones vulnerables a l'hora d'accedir a l'habitatge.

Amb la finalitat de respectar l'equilibri d'interessos entre les parts es preveu, tant per al contracte d'arrendament d'habitatge com per al contracte d'arrendament de local per a negoci, que la pròrroga automàtica no produeixi efectes si l'arrendatari no es troba al corrent de les seves obligacions. Igualment, per conferir una seguretat jurídica més gran en les relacions entre les parts, s'han introduït modificacions a la Llei quant a les obligacions d'assegurança o de contractació de subministraments per part de l'arrendatari.

En relació amb el contracte d'arrendament de local per a negoci, s'introdueixen a la Llei modificacions substancials respecte del règim actual, i més específicament es redueix una mica el termini mínim de duració del contracte, que passa de cinc anys a quatre anys. Des de la perspectiva de l'arrendatari, el termini de quatre anys atorga una estabilitat per emprendre i desenvolupar el negoci, mentre que des del punt de vista de l'arrendador, aquest nou termini no implica una vinculació contractual massa llarga, la qual cosa ha de permetre estimular el mercat de lloguer de locals per a negoci. A més, en aquest cas, a diferència del lloguer d'habitatge, no hi ha a hores d'ara una problemàtica ni hi ha drets mereixedors de protecció especial que no justifiquin la reducció de la durada mínima del contracte, tal com s'esdevé en dret comparat.

Amb referència a aquest tipus de contracte, també s'introdueixen a la Llei dos noves disposicions innovadores. La primera permet que les parts puguin pactar una renda mínima fixa amb la possibilitat que s'incrementi en funció de variables com ara la facturació, la xifra de negocis o el resultat de l'explotació. Així, es dona més llibertat a les parts per regular les seves relacions arrendatícies i, alhora, esdevé possible que l'import de la renda s'adapti a la situació financera del negoci. La segona disposició reconeix una pràctica cada vegada més corrent en el tràfic mercantil, com és l'emprenedoria d'activitats efímeres, a través del reconeixement de la possibilitat que el contracte d'arrendament sigui atorgat per un període inferior al termini mínim de quatre anys, sempre que el pacte consti per escrit i no es faci un ús abusiu d'aquesta modalitat. En cas contrari, és aplicable automàticament el termini mínim de quatre anys. D'aquesta manera es pretén dinamitzar el mercat de lloguer de locals per a negoci, i afavorir l'ànim emprenedor dels arrendataris que, per la naturalesa de l'activitat que volen emprendre, no saben inicialment si poden vincular-se en virtut d'un contracte regit pel termini mínim legal.

Pel que fa als supòsits de renúncia unilateral del contracte per l'arrendatari en els arrendaments de local per a negoci, es redueixen el termini de preavis mínim a tres mesos i la indemnització que cal satisfer, en cas que s'acrediti que el negoci ha experimentat pèrdues durant els dos anys precedents. A més, també es redueix la durada de les pròrroques tàcites, que passen de dos anys a un any, així com el termini del preavis aplicable, que passa a un mes per cada any o fracció que falti per a la fi del contracte, amb un mínim de tres mesos, i s'equiparen així al règim de l'arrendament d'habitatges.

En segon lloc, l'article 20 d'aquesta Llei modifica puntualment la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme, amb l'objectiu de permetre als comuns que donin facilitats per pagar la cessió econòmica que substitueix la cessió obligatòria i gratuïta de sòl, sempre que es tracti d'obres relatives a la construcció i l'ampliació d'edificis l'ús principal dels quals sigui el d'habitatge plurifamiliar, destinats a lloguer residencial. D'aquesta manera, s'amplien considerablement, i en funció del percentatge de cessió obligatòria i gratuïta aplicable, els terminis d'ajornament o fraccionament de l'import de la cessió econòmica, que poden ser de fins a deu anys.

D'altra banda, la disposició transitòria segona estableix que durant un període transitori de divuit mesos a comptar de la data en què entri en vigor aquesta Llei, i sempre que es compleixin una sèrie de requisits, esdevé possible atorgar, de manera excepcional, llicències de rehabilitació o de reforma, per condicionar edificis per ser destinats íntegrament a habitatges plurifamiliars en règim de lloguer residencial, o en cas d'edificis d'ús hotelier del grup apart-hotels i de la modalitat apartaments turístics, per ser destinats en una part no superior al 50% a lloguer residencial, encara que l'edifici es trobi en règim de fora d'ordenació, i amb el benentès que es compleixin els requisits d'habitabilitat vigents a la data de la construcció de l'edifici. A més, durant aquest període es pot eximir del compliment dels requisits mínims en relació amb les places d'aparcament, els ascensors i la ventilació i la il·luminació de les escales.

Es tracta en ambdós casos de mesures dirigides, directament i específicament, a incentivar i afavorir el creixement del mercat d'habitatges nous o rehabilitats destinats al lloguer com a residència habitual i permanent.

En darrer terme, els articles 21 a 26 d'aquesta Llei modifiquen o estableixen per primera vegada diferents mesures de caràcter tributari per fomentar l'arrendament residencial d'habitatges ja existents i que, per raons diverses, no es destinen al mercat de lloguer. Així, en primer lloc, es reformen la Llei de l'impost sobre transmissions patrimonials immobiliàries i la Llei de les finances comunals per eximir del tipus de gravamen estatal i, si escau i els comuns ho decideixen, del tipus de gravamen comunal de l'impost sobre transmissions patrimonials immobiliàries, si l'adquirent de l'immoble es dedica a l'arrendament d'habitatges residencials i arrenda l'immoble adquirit durant com a mínim cinc anys.

Aquesta darrera Llei, com també la Llei general de l'allotjament turístic, es reformen amb l'objectiu d'establir que queda subjecta a l'impost comunal de radicació d'activitats comercials, empresarials i professionals l'explotació d'habitatges d'ús turístic, tant per persones físiques com per persones jurídiques, fins i tot quan no es requereixi la inscripció en el Registre de Comerç a aquest efecte d'acord amb la Llei general de l'allotjament turístic. I, d'altra banda, per preveure que la superfície d'explotació a l'efecte d'aplicar l'impost esmentat es correspon amb la superfície de cadascun dels habitatges d'ús turístic objecte d'aquesta explotació, expressada en metres quadrats. D'aquesta manera es garanteix que l'explotació d'habitatges turístics no sigui més avantatjosa a efectes tributaris que l'arrendament d'habitatges a l'empara de la Llei d'arrendaments de finques urbanes.

En el mateix sentit, es modifica la Llei de l'impost general indirecte per fer palès que el tipus superreduït de l'impost esmentat només s'aplica als arrendaments que es regeixin per les disposicions de la Llei d'arrendaments de finques urbanes, i reafirmar així el criteri administratiu ja existent en aquesta matèria.

Finalment, s'estableix i es regula per primera vegada l'impost sobre els habitatges buits, que vetlla per la funció social de la propietat i l'accés a un habitatge digne, tot respectant el dret a la propietat dels ciutadans. Aquest impost recau sobre la propietat d'habitatges buits, llevat dels casos en què la Llei ho exclogui expressament, entesos com els habitatges susceptibles de ser arrendats d'acord amb la Llei d'arrendaments de finques urbanes i que estan desocupats durant com a mínim dos anys.

Article 1. Modificació de l'apartat 2 de l'article 7 de la Llei d'arrendaments de finques urbanes

Es modifica l'apartat 2 de l'article 7 de la Llei d'arrendaments de finques urbanes, del 30 de juny de 1999, el qual fou modificat al seu torn per l'article 3 de la Llei 1/2014, del 23 de gener, de modificació de la Llei d'arrendaments de finques urbanes, del 30 de juny de 1999, i que queda redactat de la manera següent:

"Article 7

[...]

2. Si no s'ha fixat un termini per a l'arrendament, el contracte s'entén fet per un termini de cinc o quatre anys, d'acord amb el que disposen l'apartat 1 de l'article 42 i l'apartat 1 de l'article 54 d'aquesta Llei, respectivament.

[...]"

Article 2. Modificació de l'article 12 de la Llei d'arrendaments de finques urbanes

Es modifica l'article 12 de la Llei d'arrendaments de finques urbanes, del 30 de juny de 1999, el qual queda redactat de la manera següent:

"Article 12

1. El contracte d'arrendament s'ha de fer necessàriament per escrit.

2. Les parts han de designar en el contracte d'arrendament un domicili a l'efecte de notificacions i citacions, el qual ha de ser sempre en territori andorrà."

Article 3. Supressió de l'article 13 de la Llei d'arrendaments de finques urbanes

Se suprimeix l'article 13 de la Llei d'arrendaments de finques urbanes, del 30 de juny de 1999.

Article 4. Modificació dels apartats 1 i 3 de l'article 15 de la Llei d'arrendaments de finques urbanes

Es modifiquen els apartats 1 i 3 de l'article 15 de la Llei d'arrendaments de finques urbanes, del 30 de juny de 1999, el qual fou modificat parcialment al seu torn per l'article 5 de la Llei 1/2014, del 23 de gener, de modificació de la Llei d'arrendaments de finques urbanes, del 30 de juny de 1999, i la disposició final tretzena de la Llei 24/2018, del 18 d'octubre, del Codi de procediment civil, i que queden redactats de la manera següent:

"Article 15

1. Les parts poden pactar la prestació d'una fiança que, en els contractes d'arrendament d'habitatge per a residència habitual i permanent, no pot ser superior a dos mensualitats de renda. També és possible pactar que la fiança sigui substituïda per un aval bancari o qualsevol altre tipus de garantia acceptada per les parts.

[...]

3. La fiança queda sempre en possessió de l'arrendador, l'intermediari o el representant. L'arrendador està obligat a retornar-la a la fi del contracte, en rebre les claus de la finca arrendada, llevat que s'hagi d'aplicar, en tot o en part, a les finalitats previstes a l'apartat 2 anterior, amb la justificació documental prèvia corresponent. L'arrendador fa seus els rendiments de la fiança, sense que es puguin imputar a la reparació dels danys causats per l'arrendatari a la finca arrendada.

[...]."

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