

Llei 23/2019, del 12 de desembre, de mesures urgents en matèria d'arrendaments d'habitatge i per millorar el poder adquisitiu

Índex

[Mostra/Amaga]

- Exposició de motius
 - Article 1. *Pròrroga dels contractes d'arrendament d'habitatge per a residència habitual i permanent que finalitzin l'any 2020*
 - Article 2. *Modificació de la Llei 21/2013, del 10 d'octubre, per al foment de la rehabilitació del parc immobiliari, la millora de l'eficiència energètica dels edificis i l'ús de les energies renovables*
 - Article 3. *Modificació de l'article 19.1 de la Llei d'arrendaments de finques urbanes, del 30 de juny de 1999*
 - Article 4. *Modificació de l'article 23.1 de la Llei d'arrendaments de finques urbanes, del 30 de juny de 1999*

Atès que el Consell General en la seva sessió del dia 12 de desembre del 2019 ha aprovat la següent:

Llei 23/2019, del 12 de desembre, de mesures urgents en matèria d'arrendaments d'habitatge i per millorar el poder adquisitiu

Exposició de motius

La situació econòmica i del mercat de treball que experimenta el nostre país els darrers anys ha determinat l'aprovació de modificacions puntuals de la legislació en matèria d'arrendaments de finques urbanes, així com de polítiques concretes adreçades a augmentar el nombre d'immobles disponibles amb l'objectiu de facilitar l'accés de la població a un habitatge digne.

Com a continuació de les mesures adoptades per la Llei 3/2019, del 17 de gener, de mesures urgents relatives a l'arrendament d'habitatges, el Govern va aprovar el Decret del 10 de juliol del 2019 pel qual es regula la Taula Nacional de l'Habitatge, com a òrgan consultiu i de participació sobre les polítiques d'habitatge.

En el marc de les reunions mantingudes dins de la Taula Nacional de l'Habitatge s'ha fet palesa la necessitat de preveure per a l'any 2020, si bé amb algunes excepcions, la mesura adoptada per la Llei 18/2019, del 15 de febrer, del pressupost per a l'exercici del 2019, és a dir, la possibilitat, a instància de la part arrendatària d'un habitatge per a residència habitual i permanent, de mantenir el contracte d'arrendament amb les mateixes condicions econòmiques durant un màxim d'un any més sempre que durant l'any 2020 finalitzi la durada del contracte o bé alguna de les seves pròrroques.

Les excepcions que es preveuen per a l'any 2020 responen a mesures que garanteixen la funció social de la propietat com cedir pisos al Govern per augmentar el nombre de pisos socials, o bé la recuperació del bé immoble per part de la propietat per a ús propi o per destinar-lo a favor de familiars en primer o segon grau i en línia recta. Aquesta darrera excepció resta supeditada a un control administratiu i, si escau, sancionador per part del ministeri competent en matèria d'habitatge, amb la finalitat d'evitar frau de llei o simulació de contractes.

Aquest control administratiu s'estén també als contractes d'arrendament que hagin inclòs la possibilitat que la part arrendadora pugui recuperar la cosa arrendada en el termini màxim de dos anys posterior a la signatura del contracte o a la posada a disposició de l'habitatge, si és posterior. Aquesta modificació legislativa romandrà en l'ordenament jurídic.

Les subvencions directes regulades per la Llei 21/2013, del 10 d'octubre, per al foment de la rehabilitació del parc immobiliari, la millora de l'eficiència energètica dels edificis i l'ús de les energies renovables s'han revelat com una mesura eficaç però que cal reforçar, atesa la situació actual d'accés a l'habitatge, a través de bonificacions específiques que fomentin la incorporació de nous habitatges al mercat de lloguer d'habitatges principals.

Així mateix, s'ha considerat escaient portar a terme dos modificacions més a la Llei d'arrendaments de finques urbanes vigent per, d'una banda, reduir el termini de preavís de l'arrendatari per resolució anticipada del contracte, en tots els casos, a un mes, i, de l'altra banda, especificar que l'arrendatari està obligat a pagar per aquelles despeses de serveis i subministraments de què hagi gaudit sempre que es corresponguin amb consums de caràcter individual clarament identificables.

Altrament, els darrers anys el Govern ha desenvolupat diferents mesures a fi d'afavorir la cohesió social i millorar les condicions de vida de la ciutadania. En aquest sentit, és necessari continuar fent créixer els salaris més baixos per poder incrementar el poder adquisitiu. L'objectiu marcat pel Govern és anar augmentant progressivament el salari mínim fins a arribar al llinar recomanat pel Consell d'Europa del 60% del salari mitjà. Així doncs, per decret, s'ha incrementat un 3'2% el salari mínim interprofessional per a l'any 2020. De la mateixa manera, ara s'introdueix en aquesta Llei l'obligació que l'empresariat apliqui l'IPC com a mínim en els salaris que estiguin per sota dels 24.000 euros anuals. Amb el mateix objectiu d'incrementar el poder adquisitiu de les persones que perceben una pensió baixa de la Caixa Andorrana de Seguretat Social, s'ha acordat incrementar un 3'2% aquestes pensions. Aquest augment l'assumirà el Govern com un ajut no contributiu a fi de no afectar la sostenibilitat del sistema de jubilacions de la Caixa Andorrana de Seguretat Social. Així mateix, s'incrementa

en el mateix percentatge la quantia de la pensió de solidaritat per a persones amb discapacitat i la pensió de solidaritat per a la gent gran regulades als articles 25 i 26 de la Llei 6/2014, del 24 de abril, de serveis socials i sociosanitaris.

Article 1. Pròrroga dels contractes d'arrendament d'habitatge per a residència habitual i permanent que finalitzin l'any 2020

1. Els contractes d'arrendament d'habitatge per a residència habitual i permanent atorgats a l'empara del capítol primer del títol III de la Llei d'arrendaments de finques urbanes vigent la durada dels quals finalitzi l'any 2020, tant si es tracta del termini pactat en el contracte d'arrendament com si es tracta del termini com a conseqüència d'una pròrroga tàcita, es poden prorrogar, renovar o extinguir segons convinguin lliurement les parts d'acord amb les disposicions de la Llei esmentada.

No obstant això, a manca d'acord entre les parts, un cop s'esdevingui el termini de finalització de la durada del contracte o de qualsevol de les seves pròrroques, la part arrendatària pot exigir a la part arrendadora que aquest termini es prorrogui un any més com a màxim, durant el qual la part arrendadora només pot incrementar la renda d'acord amb el que estableix l'article 45.2, de la Llei d'arrendaments de finques urbanes vigent. Aquesta pròrroga legal només pot ser exigida per la part arrendatària en cas que el dia en què s'esdevingui el termini de finalització de la durada del contracte estigui al corrent de totes les obligacions contractuals a càrrec seu.

2. Tanmateix, la part arrendatària no pot exigir la pròrroga del contracte en els casos següents:

- a) Quan la part arrendadora cedeixi l'habitatge arrendat al Govern per a usos socials, si bé no es podrà fer efectiva l'extinció del contracte d'arrendament fins a la finalització de la seva vigència. Els requisits i les condicions de la cessió esmentada han d'estar recollits en els convenis de cessió d'ús que acordin les parts.
- b) Quan la part arrendadora recuperi l'habitatge arrendat a la finalització del contracte d'arrendament per expiració del termini pactat, per destinar-lo a l'ús propi o a favor de familiars en primer o segon grau i en línia recta.

Amb la finalitat de garantir que l'habitatge serà per a l'ús propi o a favor de familiars en primer o segon grau i en línia recta, la persona propietària o, si escau, la part arrendatària familiar ha de justificar el parentiu.

La part arrendatària, en el moment en què se li notifiqui l'extinció del contracte d'arrendament per aquesta causa, ha de comunicar-ho al ministeri competent en matèria d'habitatge, a través del Servei de Tràmits del Govern, mitjançant una sol·licitud genèrica que ha d'anar acompanyada, si escau, de la notificació efectuada per la part arrendadora amb la justificació del parentiu.

Amb la finalitat de garantir que l'ús de l'immoble s'adreça a l'habitatge habitual, la persona propietària o, si escau, la part arrendatària familiar ha d'acreditar davant el ministeri competent en matèria d'habitatge, en el termini de 30 dies naturals posteriors a l'expiració del contracte, el canvi del cens corresponent i l'alta dels subministraments bàsics, així com la formalització escrita del contracte d'arrendament o, si escau, la cessió gratuïta. L'ús propi o la cessió de l'habitatge a favor de familiars prevista en aquest article ha de ser per un període mínim de cinc anys.

En cas d'incompliment del període de cinc anys definit en el paràgraf anterior, la propietat ha de posar l'habitatge al mercat de lloguer. La renda derivada del nou contracte d'arrendament ha de ser d'igual valor al que tenia abans de destinar-lo a ús propi o a favor de familiars en primer o segon grau i en línia recta.

Als efectes previstos en aquest article, s'entenen per subministraments bàsics l'electricitat, l'aigua, la calefacció i les telecomunicacions.

Article 2. Modificació de la Llei 21/2013, del 10 d'octubre, per al foment de la rehabilitació del parc immobiliari, la millora de l'eficiència energètica dels edificis i l'ús de les energies renovables

S'addiciona un nou article 7 bis a la Llei 21/2013, del 10 d'octubre, per al foment de la rehabilitació del parc immobiliari, la millora de l'eficiència energètica dels edificis i l'ús de les energies renovables, el qual queda redactat de la manera següent:

"Article 7 bis. Bonificació específica per incentivar la rehabilitació d'habitatges destinats a l'arrendament com a habitatge habitual

1. Les actuacions protegibles d'acord amb l'article 3 de la Llei 21/2013, del 10 d'octubre, per al foment de la rehabilitació del parc immobiliari, la millora de l'eficiència energètica dels edificis i l'ús de les energies renovables, poden ser objecte d'una bonificació específica sobre la subvenció directa que correspongui quan les actuacions es destinin a la rehabilitació d'habitatges que s'integrin de nou en el mercat dels habitatges destinats a l'arrendament com a habitatge principal.

2. Per acreditar aquest punt, un cop acabats els treballs de rehabilitació i amb el pagament previ de la bonificació sobre la subvenció directa, caldrà que la persona sol·licitant aporti una còpia dels contractes d'arrendament i la residència en el bé rehabilitat mitjançant un certificat de residència de l'arrendatari emès pel comú corresponent.

3. La bonificació específica consisteix en un percentatge que es fixa en un màxim de 10 punts percentuals addicionals al percentatge previst per la convocatòria i, si hi ha un import màxim d'ajut per a l'actuació, aquesta bonificació es fixa proporcionalment a l'import màxim de la subvenció directa i als percentatges considerats.

4. Les previsions d'aquest article s'entenen sense perjudici de l'apartat 1 de l'article 7 de la Llei 21/2013."

Article 3. Modificació de l'article 19.1 de la Llei d'arrendaments de finques urbanes, del 30 de juny de 1999

Es modifica l'apartat 1 de article 19 de la Llei d'arrendaments de finques urbanes, del 30 de juny de 1999, article modificat al seu torn per l'article 6 de la Llei 3/2019, del 17 de gener, de mesures urgents relatives a l'arrendament d'habitatges, amb el següent redactat:

"Article 19

1. L'arrendatari pot renunciar unilateralment al contracte d'arrendament abans que transcorri el termini pactat mitjançant un preavís d'un mes."

Article 4. Modificació de l'article 23.1 de la Llei d'arrendaments de finques urbanes, del 30 de juny de 1999

Es modifica l'apartat 1 de l'article 23 de la Llei d'arrendaments de finques urbanes, del 30 de juny de 1999, amb el següent redactat:

"Article 23

1. A més a més de la renda, l'arrendatari està obligat a pagar, a l'arrendador o bé directament al subministrador que correspongui, les despeses que originen els serveis i els subministraments del que gaudeixi sempre que es corresponguin amb consums de caràcter individual que puguin ser clarament identificables. Tenen aquesta consideració el servei de porteria i els subministraments d'aigua, electricitat, gas, calefacció, aire condicionat, telèfon i altres anàlegs."

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