

Llei 15/2020, del 26 de novembre, de mesures urgents en matèria d'arrendaments de finques urbanes i de millora del poder adquisitiu.

Índex

[Mostra/Amaga]

- Exposició de motius
 - Article 1. *Pròrroga dels contractes d'arrendament d'habitatge per a residència habitual i permanent que finalitzen l'any 2021*
 - 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 42.1 de la Llei d'arrendaments de finques urbanes, del 30 de juny de 1999*
 - Article 4. *Modificació de l'article 51 ter 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 26 de novembre del 2020 ha aprovat la següent:

Llei 15/2020, del 26 de novembre, de mesures urgents en matèria d'arrendaments de finques urbanes i de millora del poder adquisitiu

Exposició de motius

Durant els últims anys, la societat andorrana i els poders públics han constatat com el mercat de l'habitatge de lloguer no dona una resposta satisfactòria a les persones físiques i jurídiques afectades, tant des del punt de vista de l'oferta disponible com des del punt de vista dels preus de lloguer.

Andorra ha adoptat durant aquest temps diverses mesures per garantir el dret a un habitatge digne, incidint sobre el mercat, amb l'objectiu de protegir particularment les persones i les famílies més vulnerables. Així, cal destacar la pròrroga forçosa dels contractes d'arrendament de l'habitatge, acordada per primer cop amb la Llei 18/2019, del 15 de febrer, del pressupost per a l'exercici 2019 i renovada amb la Llei 23/2019, del 12 de desembre, de mesures urgents en matèria d'arrendaments d'habitatge i per millorar el poder adquisitiu, tot i que es van introduir algunes excepcions a la pròrroga esmentada per assolir un equilibri d'interessos de les parts arrendadora i arrendatària, sempre tenint present, però, la funció social de la propietat.

En el context actual, cal tenir en compte l'impacte social i econòmic que la crisi sanitària ocasionada pel nou coronavirus SARS-CoV-2 ha tingut en les persones i les famílies. Tant els poders públics com el sector privat han fet nombrosos esforços econòmics en un exercici conjunt de corresponsabilitat. Pel que fa a l'acció del Govern, aquest impacte s'ha traduït en l'aprovació del Pla d'acció Horitzó 23 (H23), que té per objecte definir, d'acord amb el nou escenari econòmic i social, els projectes estratègics del Govern. L'habitatge constitueix un eix estratègic que s'ha de desenvolupar en els anys vinents, i, en aquest sentit, es preveu crear properament l'Institut Nacional de l'Habitatge, aprovar un programa específic d'emancipació del jovent, així com promoure la construcció d'habitatge d'ús social o a preu assequible.

Fruit de l'anàlisi de tots els factors esmentats i partint d'aquesta corresponsabilitat -pública i privada-, s'ha considerat necessari renovar la pròrroga forçosa dels contractes d'arrendament de l'habitatge durant l'any 2021. No obstant això, es mantenen les excepcions que va introduir la Llei 23/2019, és a dir, la possibilitat per a la part arrendadora, de resoldre el contracte un cop finalitzi la durada mínima o qualsevol de les seves pròrrogues, sempre que sigui per cedir l'habitatge al Govern per destinar-lo a un ús social o bé per recuperar-lo per destinar-lo a l'ús propi o a favor de familiars fins al segon grau, incloent aquest cop, els familiars en línia col·lateral. En aquest sentit, s'han modificat parcialment l'article 42 i el règim d'infraccions i sancions de la Llei d'arrendaments de finques urbanes, del 30 de juny de 1999 per incorporar-hi aquests familiars.

Aquesta Llei incorpora una nova excepció relativa als contractes d'arrendament la renda mensual dels quals superi l'import de 1.500 euros. Tanmateix, aquesta excepció no és aplicable a la part arrendatària que tingui reconeguda la condició de família nombrosa.

Des de la vessant de la responsabilitat pública, i vista l'efectivitat de la mesura acordada a la Llei 23/2019, que incrementava la bonificació de la subvenció del Pla Renova per incorporar nous habitatges de lloguer al parc immobiliari a través d'obres de reforma i de rehabilitació destinades a buscar l'eficiència energètica, s'ha considerat necessari incrementar el percentatge màxim d'aquesta bonificació de 10 a 15 punts. Aquesta mesura, a més d'incrementar el nombre d'habitatges disponibles en el mercat i de fomentar l'autoregulació dels preus de lloguer, s'alinea amb l'aposta del nostre país per la transició energètica i la lluita contra el canvi climàtic. A més, amb caràcter transitori, s'han recuperat dos mesures que en el passat ja havien donat resultats positius.

D'una part, es renova l'exempció de diversos requisits d'habitabilitat regulada en la disposició transitòria segona de la Llei 3/2019, del 17 de gener, de mesures urgents relatives a l'arrendament d'habitatges, que permet la rehabilitació d'edificis que estan fora d'ordenació, sempre que les obres compleixin els requisits d'habitabilitat vigents en el moment de la construcció dels edificis, i també la incorporació al mercat de lloguer d'apartaments turístics d'ús hotel·ler a través d'un canvi d'ús. Durant la vigència d'aquesta disposició, s'han incorporat al mercat de lloguer 174 habitatges, i aquest fet ha permès dotar el país d'uns recursos en matèria d'habitatge molt necessaris en un temps

relativament curt.

D'una altra, s'incorpora una de les demandes més importants fetes pel sector immobiliari en el marc de la Taula Nacional de l'Habitatge adreçada a abaratir els costos de construcció dels edificis destinats a l'habitatge de lloguer: la possibilitat de reduir fins al 0% el percentatge de cessió econòmica obligatòria i gratuïta a favor dels comuns en sòl urbà consolidat, per un termini de 20 mesos. Aquesta mesura ja es va incorporar al nostre ordenament mitjançant la Llei 16/2012, del 31 de juliol, de modificació de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme, del 29 de desembre del 2000, modificada per la Llei 8/2006, del 21 de juny, i per la Llei 6/2011, del 28 de juliol, de tal manera que els comuns podien reduir temporalment el percentatge de cessió obligatòria de sòl fins a un 0%. Val a dir que tots els comuns van adoptar aquesta reducció i van aprovar els decrets corresponents reduint el percentatge de cessió, en alguns casos fins al 0%.

Aquesta mesura es recupera en aquesta Llei, però exclusivament per a la construcció d'habitatges de lloguer, i està sotmesa al compliment de diversos terminis per a l'obtenció de la llicència i per a l'execució de l'obra. A més, i amb la finalitat de no desvirtuar l'esperit d'aquesta mesura, els habitatges construïts a l'empara d'aquesta reducció no poden destinar-se a un altre ús durant un període de deu anys.

Paral·lelament, a través de disposicions addicionals, s'encomana al Govern la modificació de la composició de la Taula Nacional de l'Habitatge perquè en aquesta estigui representat el Fòrum Nacional de la Joventut (FNJA) i l'Associació Andorrana de Consumidors i Usuaris (ACU), i que prengui les disposicions oportunes per a la planificació de polítiques públiques de l'habitatge inclosa l'elaboració de plans estratègics.

En darrer terme, amb l'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 3,5% aquestes pensions contributives. Aquest augment l'assumeix el Govern com un ajut no contributiu a fi de no afectar la sostenibilitat del sistema de pensions de la Caixa Andorrana de Seguretat Social. Així mateix, s'incrementa en el mateix percentatge la quantia de les pensions de solidaritat per a persones amb discapacitat i per a la gent gran, regulades als articles 25 i 26 de la Llei 6/2014, del 24 d'abril, de serveis socials i sociosanitaris tal com modificats per 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 1/2018, de l'1 de març, del pressupost per a l'exercici del 2018, respectivament.

Article 1. Pròrroga dels contractes d'arrendament d'habitatge per a residència habitual i permanent que finalitzen l'any 2021

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 finalitza l'any 2021, 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 extingir 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 pot 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 de ser regulats en els convenis de cessió d'ús que acordin les parts.

b) Quan la part arrendadora recuperi l'habitatge arrendat en finalitzar el contracte d'arrendament per expiració del termini pactat, per destinar-lo a l'ús propi o a favor de familiars de primer o segon grau de consanguinitat, adopció o afinitat.

Amb la finalitat de garantir que l'habitatge es destina a l'ús propi o a favor de familiars de primer o segon grau de consanguinitat, adopció o afinitat, la part arrendadora ha de justificar el parentiu corresponent.

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 trenta 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 previstos en aquest apartat han de ser per a un període mínim de cinc anys; llevat que no es pugui complir amb el referit període mínim degut a alguna causa de força major, separació, divorci, accident o malaltia de la part arrendadora o del familiar de primer o segon grau de consanguinitat, adopció o afinitat.

En cas d'incompliment del període de cinc anys definit en el paràgraf anterior, la persona propietària ha de destinar novament l'arrendament a favor de terceres persones. La renda derivada del nou contracte d'arrendament ha de ser d'inferior o igual valor a la que s'aplicava abans de destinar l'habitatge corresponent a l'ús propi o a favor de familiars de primer o segon grau de consanguinitat, adopció o afinitat. No obstant això, la persona propietària pot actualitzar la renda del nou contracte d'arrendament amb l'índex general de preus de consum acumulat durant els anys en què l'habitatge ha estat destinat a ús propi o a favor de

familiars de primer o segon grau de consanguinitat, adopció o afinitat.

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

c) Quan la renda mensual de l'habitatge corresponent superi l'import de 1.500 euros. Aquesta renda es refereix exclusivament al preu de l'habitatge i resten exclosos del seu còmput el preu de les places d'aparcament, trasters o de qualsevol dels subministraments que estiguin vinculats al contracte d'arrendament.

Aquesta excepció no és aplicable quan la part arrendatària tingui reconeguda la condició de família nombrosa.

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

Es modifica l'article 7 bis 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 addicionat per la Llei 23/2019, del 12 de desembre, de mesures urgents en matèria d'arrendaments d'habitatge i per millorar el poder adquisitiu, el qual queda redactat de la manera següent:

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

1. Les actuacions protegibles d'acord amb l'article 3 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 per a residència habitual i permanent.

2. Per acreditar el que s'estableix a l'apartat anterior, un cop acabats els treballs de rehabilitació i amb el pagament previ de la bonificació sobre la subvenció directa, cal que la persona sol·licitant aporti una còpia dels contractes d'arrendament i un certificat de residència de la part arrendatària emès pel comú corresponent.

3. La bonificació específica consisteix en un percentatge que es fixa en un màxim de 15 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."

Article 3. Modificació de l'article 42.1 de la Llei d'arrendaments de finques urbanes, del 30 de juny de 1999

Es modifica l'apartat 1 de l'article 42 de la Llei d'arrendaments de finques urbanes, del 30 de juny de 1999, apartat modificat al seu torn per l'article 13 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 per l'article 5 de la Llei 23/2019, del 12 de desembre, de mesures urgents en matèria d'arrendaments d'habitatge i per millorar el poder adquisitiu, quedant redactat de la manera següent:

"Article 42

1. El termini de durada de l'arrendament d'habitatges per a residència habitual i permanent no pot ser inferior a cinc anys, excepte quan s'hagi pactat en el contracte que l'arrendador pot recuperar la finca arrendada en un termini no inferior a dos anys per destinar-la al seu ús propi o al dels seus familiars de primer o segon grau de consanguinitat, adopció o afinitat. El termini es compta des de la data de celebració del contracte o des de la posada a disposició de l'habitatge, si és posterior.

Si la part arrendadora fa ús de la facultat de resoldre el contracte dins dels dos anys següents a la celebració del contracte segons l'establert en el paràgraf anterior, la part arrendatària 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 han 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; llevat que no es pugui complir amb el referit període mínim degut a alguna causa de força major, separació, divorci, accident o malaltia de la part arrendadora o del familiar de primer o segon grau de consanguinitat, adopció o afinitat."

Article 4. Modificació de l'article 51 ter de la Llei d'arrendaments de finques urbanes, del 30 de juny de 1999

Es modifica l'article 51 ter de la Llei d'arrendaments de finques urbanes, del 30 de juny de 1999, article addicionat al seu torn per l'article 6 de la Llei 23/2019, del 12 de desembre, de mesures urgents en matèria d'arrendaments d'habitatge i per millorar el poder adquisitiu, quedant redactat de la manera següent:

"Article 51 ter

Les infraccions en matèria d'arrendament de finques urbanes per a residència habitual i permanent poden ser lleus, greus o molt greus.

1. Constitueix una infracció administrativa lleu presentar fora del termini de 30 dies la documentació que justifica la recuperació de la cosa arrendada a favor de la part arrendadora, o de familiars en primer o segon grau de consanguinitat, adopció o afinitat, consistent en el canvi de cens, l'alta dels subministraments bàsics i, si escau, la formalització escrita del contracte d'arrendament o la cessió gratuïta per un període mínim de cinc anys.

2. Constitueix una infracció administrativa greu:

a) Incomplir el període de cinc anys de residència efectiva en l'immoble recuperat per a ús propi de la part arrendadora o a favor de familiar en primer o segon grau de consanguinitat, adopció o afinitat, de manera que s'hagi impedit la renovació o continuació d'un contracte de lloguer d'habitatge habitual legalment prevista; llevat que l'incompliment del període de cinc anys sigui degut a alguna causa de força major, separació, divorci, accident o malaltia de la part arrendadora o del familiar en primer o segon grau de consanguinitat, adopció o afinitat.

b) No haver presentat la documentació que ha d'acreditar la situació que ha impedit la renovació d'un contracte d'arrendament d'habitatge, en benefici de la part arrendadora o de la part arrendatària familiar en primer o segon grau de consanguinitat, adopció o afinitat.

3. Constitueix una infracció molt greu simular la residència efectiva o el contracte d'arrendament a favor de familiars en primer o segon grau de consanguinitat, adopció o afinitat per recuperar un habitatge que estava arrendat a favor d'una tercera persona.”

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