


Llei 41/2022, de l'1 de desembre, de mesures de protecció, d'estímul del mercat i de governança en l'àmbit de l'habitatge (Text refós per LesLleis.com)

Índex

[Mostra/Amaga]

- Exposició de motius
 - Article 1 
 - Article 2. *Pròrroga forçosa dels contractes d'arrendament d'habitatge per a ús residencial permanent que finalitzin durant l'any 2023*
 - Article 3. *Desafectació de la pròrroga forçosa dels contractes d'arrendament que van finalitzar els anys 2019 i 2020 o qualsevol de les seves pròrrogues*
- Capítol segon. Mesures d'estímul del mercat
 - Article 4. *Pensió alimentària i allotjament proveït per l'empresa.*

Atès que el Consell General en la seva sessió del dia 1 de desembre del 2022 ha aprovat la següent:

Llei 41/2022, de l'1 de desembre, de mesures de protecció, d'estímul del mercat i de governança en l'àmbit de l'habitatge

Exposició de motius

Durant aquesta legislatura, el Govern ha concentrat els esforços a establir les bases d'una política d'habitatge consolidable amb una mirada de futur centrada en la governança mitjançant la creació de l'Institut Nacional de l'Habitatge i també en l'estímul del mercat, amb mesures que recerquen impulsar els agents privats perquè proporcionin més habitatge de lloguer, sense perjudici de prioritzar el manteniment de les persones i de les famílies en els habitatges de lloguer que ocupen.

Aquesta línia de treball s'ha construït mitjançant lleis de mesures que han donat resposta als eixos fonamentals sobre els quals pivota la política d'habitatge: la protecció, l'estímul del mercat i la governança.

La Llei 15/2021, del 17 de juny, de creació de l'Institut Nacional de l'Habitatge (en endavant, "Llei 15/2021") articula diverses mesures d'importància sobre aquests eixos fonamentals. A més de la mateixa creació de l'Institut Nacional de l'Habitatge (en endavant, "INH") i de la Comissió Nacional de l'Habitatge, com a òrgan de consulta i participació en aquest àmbit, defineix els models d'habitatge protegit -els habitatges de protecció pública i els habitatges de preu assequible- i estimula el mercat mitjançant la creació del Fons d'Habitatge i la possibilitat de fer concessions administratives.

A més de les iniciatives legislatives adoptades aquest any pel Govern que afecten la política d'habitatge, aquesta Llei continua en aquesta línia de treball amb noves mesures per aprofundir en les condicions necessàries per fer efectiu el dret de tothom a gaudir d'un habitatge digne.

La Llei conté trenta-un articles, quatre disposicions transitòries i dinou disposicions finals. Tot i que l'extensió de la Llei no aconsella una estructura per capítols s'ha considerat necessari, per tal de fer més entenedora la política d'habitatge, introduir-n'hi tres que articulen les mesures d'acord amb el pilar fonamental en el qual s'encabeixen, encara que es tracti, en diversos casos, de modificacions legislatives, que d'altra manera haurien de regular-se a través d'una disposició final.

Pel que fa a la protecció de les persones i les famílies, l'article 1 regula, davant la situació econòmica actual, una actualització excepcional de les rendes dels contractes d'arrendament d'habitatge. Aquesta actualització és proporcional a l'increment que les persones experimentin en la seva capacitat econòmica mitjançant la revaloració que el Govern aprovi dels salaris. D'aquesta manera es corregeix l'impacte negatiu que tindria per a la població la imputació de l'índex de preus de consum als contractes d'arrendament quan l'economia domèstica no s'ha revalorat en la mateixa proporció.

Els articles 2 i 3 recuperen les mesures de protecció d'aplicació immediata i relatives, d'una banda, a la pròrroga forçosa dels contractes d'arrendament d'habitatge d'ús residencial que finalitzin durant l'any 2023 o qualsevol de les seves pròrrogues en defecte d'acord entre les parts i, d'altra banda, a la possibilitat de desafectar de la pròrroga els contractes d'arrendament d'habitatges que van ser prorrogats forçosament els anys 2019 i 2020 sempre que es compleixen les condicions establertes per a aquesta finalitat.

No obstant això, aquesta Llei introdueix tres modificacions dins de la regulació de la pròrroga forçosa. Dos d'elles, com a demandes específiques de la Comissió Nacional de l'Habitatge, relatives a l'excepció per recuperació de l'habitatge per a ús propi o d'un familiar. A l'acreditació del parentiu, la persona propietària que s'empari en aquesta excepció per resoldre el contracte d'arrendament fins ara vigent, hi ha d'adjuntar una declaració jurada sobre el destí de l'habitatge juntament amb la notificació de resolució del contracte. La declaració ve a reforçar l'efectivitat de la mesura per evitar frauds de llei.

La tercera modificació fa referència a l'índex aplicable per a l'actualització de la renda. Excepcionalment, i com a mesura per contenir la inflació, les rendes podran ser actualitzades, sempre que s'hagi previst aquesta facultat al contracte d'arrendament, d'acord amb l'índex de preus de consum aplicable a la revaloració dels salaris, aprovat pel Govern.

Pel que fa a la regulació de la desafectació de la pròrroga forçosa, s'ha considerat oportú indicar, per evitar interpretacions diferents de la Llei, que la mesura és aplicable tant als contractes d'arrendament que van finalitzar l'any 2019 com als que es van acabar l'any 2020. A més, també s'aclareix que l'increment màxim de la renda que pot imputar la propietat és del 10%, sense que sigui possible a més, afegir la variació de l'índex de preus de consum o l'índex relatiu a la revaloració dels salaris, en el moment de la desafectació i renovació contractual establert del Govern. No obstant això, un cop transcorreguda la primera anualitat, serà aplicable el que disposa la Llei d'arrendaments de finques urbanes en matèria d'actualització de rendes.

Pel que fa a l'estímul del mercat d'habitatge, i concretament al mercat d'habitatge de lloguer, la Llei introdueix diverses mesures per baixar la tensió del mercat i facilitar que els agents privats inverteixin en el mercat d'arrendament d'habitatges de lloguer.

Així, i amb la finalitat principal però no exclusiva d'alleugerir les tensions addicionals que comporta l'arribada de persones estrangeres per fer treballs de temporada, es modifica la Llei 31/2018, del 6 de desembre, de relacions laborals per apropar-se a la realitat dels costos que ha d'assumir l'empresa quan facilita la pensió alimentària i l'allotjament, de manera que el límit computable passa del 25% del salari mínim, actualment insuficient per satisfer aquesta necessitat, al 25% del salari global brut que efectivament cobra la persona, de manera que es garanteix que la despesa continuï essent assequible per a la persona treballadora.

Des de l'àmbit tributari, la Llei introdueix una altra de les demandes fetes per la Comissió Nacional de l'Habitatge. Si la Llei 3/2019, del 17 de gener, de mesures urgents relatives a l'arrendament d'habitatges va aprovar una exempció de l'1% en l'impost de transmissions patrimonials sempre que l'adquisició de l'habitatge es destinés al mercat de lloguer, aquesta Llei n'equipara el tractament en operacions fetes per particulars i sotmeses a l'impost general indirecte creant un tipus específic del 3,5%, equivalent a una exempció de l'1% per aquest tipus d'adquisicions.

Finalment, pel que fa a les mesures d'estímul, la Llei introdueix dotze articles de modificació a la Llei 22/2021, del 17 de desembre, del text consolidat del Codi de procediment civil. En concret es modifiquen els articles 25 i 29 amb l'objectiu d'establir un règim específic de citació per als processos d'arrendament per evitar dilacions indegudes. També es modifica l'article 41 del Codi de procediment civil. Els articles 269, 271 i 272 es modifiquen amb la finalitat d'ampliar l'abast del procediment de tutela sumària. D'altra banda, també es modifica l'article 279 del Codi de procediment civil amb l'objectiu de precisar en quins supòsits pot entaular-se un procediment d'arrendament per resolució del contracte. Un altre article que modifica la Llei és el 282 del Codi de procediment civil per agilitar els procediments de resolució de contracte i desnonament davant de supòsits d'abandó de la finca arrendada. S'eliminen els requisits relatius a l'acreditació de manca de despesa de subministrament per no estar, d'acord amb la normativa actual, a l'abast de la propietat i també a l'obtenció de declaracions de testimonis que dificulten a la pràctica la sol·licitud del retorn provisional de la finca arrendada. Així, se sol·licita directament a la Batllia el retorn provisional de la finca arrendada i se'n sol·licita alhora la inspecció ocular amb indicació de la data per practicar la diligència en el termini màxim de tretze dies hàbils des de l'entrada de la sol·licitud de retorn. Es tracta d'una mesura que ha estat reclamada pel sector en el marc de les reunions mantingudes en la Comissió Nacional de l'Habitatge i que repercuteix de forma directa en la seguretat jurídica dels contractes i en la confiança del sector privat en relació amb les inversions immobiliàries destinades al mercat de lloguer.

D'altra banda, es modifica també l'article 375 del Codi de procediment civil a l'efecte de preveure la possibilitat de que el saig pugui dur a terme l'execució de sentències en matèria d'arrendaments que acordin la recuperació del bé immoble per part de l'arrendador. També es modifiquen els articles 410 i 411. Per últim es modifica la disposició transitòria primera a l'efecte de permetre que les normes introduïdes en matèria de retorn provisional de la finca es puguin aplicar també a procediments iniciats amb anterioritat a l'entrada en vigor del Codi de procediment civil.

Pel que fa a les mesures de governança, la Llei regula els drets d'adquisició preferent a favor del Govern en les transmissions d'habitatges adquirides mitjançant procediments judicials o executius per al pagament de deutes hipotecaris.

Aquesta previsió té com a objectiu, d'una part, l'ampliació del parc públic d'habitatges del Govern per poder destinar-los a persones i famílies en situació de vulnerabilitat i, de l'altra, disminuir les conseqüències desfavorables per als grups socials en risc d'exclusió residencial. Aquests drets s'han previst per a determinades transmissions i, alhora, s'ha establert el procediment per exercir els drets de tempteig i retracte. Així mateix, amb la finalitat de fer efectiu aquest dret, la Llei faculta els notaris del país per no autoritzar les escriptures públiques que no hagin respectat aquests drets.

Una altra de les matèries que la Llei regula i que s'endinsa en l'àmbit de la governança és la valoració dels béns immobles. En aquest sentit, resulta imprescindible per garantir la seguretat jurídica de les operacions immobiliàries dotar-nos d'un sistema que estableixi els paràmetres necessaris per proporcionar fiabilitat i confiança a les valoracions fetes per professionals, per evitar així la disparitat de preus que fins ara s'ha donat en el mercat. Així, es regula per primera vegada la figura de la taxació pericial immobiliària, com una activitat diferenciada de la valoració comercial i, l'aptitud professional necessària per portar a terme aquesta activitat.

Finalment, s'han introduït diverses modificacions en la Llei 15/2021 que tenen per finalitat, d'una banda, eliminar els obstacles detectats pel que fa al tractament de les dades a les quals ha de tenir accés l'INH, com és el cas del sistema d'informació vinculat a la inscripció de les dades relatives als contractes d'arrendament d'habitatges, i d'altra banda, completar la regulació relativa a la gestió integral dels habitatges de protecció pública mitjançant l'atribució de facultats pròpies de l'Administració relatives a patrimoni públic, així com la regulació de les causes i el procediment de desnonament administratiu. Aquestes facultats esdevenen imprescindibles per garantir una

gestió eficaç del parc d'habitatge públic.

La Llei regula, a més, una habilitació específica a favor de l'INH i del Govern per accedir a dades protegides i també lliures relatives al parc immobiliari d'habitatge i a les persones usuàries que estan sota la custòdia d'altres administracions públiques i d'empreses privades i que són necessàries per completar la diagnosi per elaborar el Pla pel dret a l'habitatge, i per tractar aquestes dades. Des de la creació de l'INH i la constitució del seu Comitè Director s'han observat resistències per part de les administracions públiques implicades, així com de les empreses subministradores de serveis, per facilitar l'accés a les dades personals de les quals són responsables com a conseqüència d'una lectura massa estricta de la llei de protecció de dades personals basada en el consentiment explícit de la persona titular.

Els dubtes sobre la legalitat de l'accés queden resolts amb l'habilitació que la Llei regula i que té per finalitat conèixer el parc d'habitatges i les seves característiques, l'estat d'ocupació i l'ús que se'n fa. Pel que fa al parc d'habitatges buits, interessa a l'INH i al Govern conèixer les dades de titularitat dels immobles per investigar les causes d'infrutilització en una situació de tensió del mercat i d'alta demanda, i alhora promoure els incentius necessaris perquè es posin al mercat de l'habitatge residencial, sense perjudici de facilitar la inspecció tributària pel que fa a les declaracions a les quals les persones titulars estiguin obligades. Aquesta habilitació legal respecta la normativa vigent en matèria de protecció de dades i esdevé imprescindible perquè l'INH executi les funcions que té atribuïdes per llei.

També s'ha modificat la Llei 15/2021 per introduir-hi una nova disposició adicional sisena relativa a la potestat de les administracions públiques de cedir gratuïtament l'ús de béns immobles o drets reals sobre béns immobles a favor del Fons d'Habitatge per destinar-los a habitatge de preu assequible, i respondre així al model de governança en matèria d'habitatge establert.

Així mateix, i pel que fa al règim jurídic aplicable al Fons d'Habitatge, amb la finalitat de facilitar les operacions relatives a la promoció i a la rehabilitació d'edificis per destinar-los a habitatges de preu assequible, s'ha modificat l'article 21 de la Llei 36/2021, del 16 de desembre, de finances comunals, de manera que el Fons d'Habitatge es considera com a entitat totalment exempta.

La Llei es conclou amb quatre disposicions transitòries i dinou disposicions finals. La disposició transitòria primera recupera la mesura adoptada per primera vegada amb la Llei 3/2019, del 17 de gener, de mesures urgents en matèria d'arrendaments d'habitatges i prorrogada amb la Llei 15/2020, del 26 de novembre, de mesures urgents en matèria d'arrendaments de finques urbanes i de millora del poder adquisitiu. Atesa la situació econòmica actual, esdevé necessari mantenir-la per facilitar la rehabilitació i la reforma d'edificis per destinar-los a habitatges plurifamiliars d'ús residencial, però també per a dedicar-los a espais comuns compartits o coliving.

Les disposicions transitòries segona i tercera regulen el règim aplicable als professionals que fins ara han exercit l'activitat de taxació pericial immobiliària fins que s'aprovi el reglament que desenvolupi les proves tècniques que certifiquin l'aptitud professional per exercir aquesta activitat.

Per últim la disposició transitòria quarta habilita al Govern perquè efectui estudis sobre els preus de mercat d'arrendament d'habitatge residencial per aprovar mitjançant reglament la renda màxima imputable als habitatges de preu assequible.


La disposició final primera encomana al Govern l'aprovació, en el termini de dos anys, d'un projecte de llei que desenvolupi l'article 33 amb la finalitat de crear un cos jurídic sobre el dret a l'habitatge per evitar la fragmentació legislativa en aquesta matèria, i proporcionar seguretat jurídica mitjançant el desenvolupament d'aquest dret de forma equiparable a altres pilars de l'estat del benestar com són la protecció social, l'educació, la sanitat o el treball. Alhora també s'encomana al Govern, en el mateix termini, que desenvolupi l'article 27 de la Constitució per crear un cos jurídic sobre el dret a la propietat privada

La disposició final segona atorga el caràcter de llei qualificada a la regulació relativa a l'habilitació expressa per accedir a les dades relatives al parc immobiliari, en tractar-se d'una limitació legítima del dret a la intimitat, dret fonamental i, per tant, sotmès a reserva de llei qualificada; la disposició final tercera dona resposta a una demanda reiterada del Consell de Drets Socials del Consell d'Europa, que sol·licitava la protocol·lització de l'actuació entre la Batllia i els serveis socials de manera que s'atenguin de forma ràpida i eficaç els casos de vulnerabilitat social i residencial i alhora es faciliti la intervenció preventiva davant situacions susceptibles d'exclusió social; la disposició final quarta i cinquena introdueixen dos modificacions de la Llei 14/2021, del 28 de maig, del text consolidat del notariat: d'una banda, una nova causa que justifica que els notaris neguin la seva intervenció o actuació i, d'altra banda, la possibilitat d'exhibir i lliurar còpies i certificats d'instruments públics quan existeix una autorització expressa legal; la disposició final sisena modifica la Llei 44/2014, del 18 de desembre de l'embargament en establir la notificació preceptiva al ministeri responsable de l'habitatge dels processos d'alienació d'habitatges per subhasta; la disposició final setena encomana al Govern la modificació del Reglament de prestacions econòmiques dels serveis socials i sociosanitaris pel que fa al règim jurídic dels ajuts per a l'habitatge de lloguer, de manera que es consolidi la flexibilització dels requisits d'accés a aquests ajuts aprovats amb motiu de les mesures adoptades per a la millora del poder adquisitiu de la ciutadania i passar, a més, a una modalitat de convocatòria oberta durant tot l'any i la compatibilitat amb la condició de persona adjudicatària d'un habitatge de protecció pública o un habitatge de preu assequible de manera que la gestió de la prestació sigui més eficient; la disposició final vuitena modifica la Llei 15/2022, del 23 de maig, del text consolidat de la Llei d'arrendaments de finques urbanes per preveure expressament els supòsits i condicions en què pot actualitzar-se l'import dels serveis en cas que s'hagués establert un preu únic, també es modifica l'article 26 per introduir una nova obligació per a les persones arrendatàries, que consisteix en la cessió de les dades de consum per elaborar l'etiqueta energètica mitjançant el mètode simplificat; també es modifica l'article 53 per regular les conseqüències derivades de la venda posterior a la recuperació per a ús propi o de familiar per evitar frustrar la finalitat de la mesura de protecció. Per últim es modifica l'article 55 relatiu al règim jurídic de l'excepció per a recuperar per a ús propi o familiar un habitatge arrendat, en cas d'incompliment del període de residència de cinc anys cal destinar l'habitatge al mercat de lloguer sota unes condicions específiques. A més s'inclou una sanció de caràcter dissuasiu en el supòsit de venda amb la importància suficient per evitar frau de llei.

La disposició final novena modifica la Llei 29/2008, de l'11 de desembre, del cadastre per habilitar l'INH i el Govern per accedir a les dades protegides del cadastre; la disposició final desena modifica la Llei 9/2007, del 17 de maig, del cens per permetre que l'INH i el Govern puguin facilitar les dades consultades a altres administracions per complir els fins establerts en aquesta Llei; la disposició final onzena encomana a l'INH i al Govern l'obertura d'un procediment d'investigació sobre el parc immobiliari, un cop identificats els habitatges buits, perquè s'estudiïn les causes de la manca d'ús i s'adoptin les accions públiques necessàries per incentivar la posada d'aquests habitatges al mercat; la disposició final dotzena modifica la Llei d'agents i gestors immobiliaris de manera que la funció sobre la valoració de béns immobles tingui exclusivament una finalitat comercial; la disposició final tretzena modifica la Llei 3/2019, del 17 de gener, de mesures urgents relatives a l'arrendament d'habitatges, en concret l'article 26 que regula l'impost sobre els habitatges buits (IHB) amb l'objectiu, d'una banda, d'incrementar l'eficiència de l'impost per incentivar que els propietaris dels habitatges buits els destinin al mercat de lloguer o de venda residencial i, d'altra banda, transformar l'IHB en un impost finalista, la recaptació del qual s'ha de destinar de manera directa o indirecta a la promoció de l'habitatge de protecció social o de preu assequible; la disposició final catorzena modifica la Llei 11/2012, del 21 de juny, de l'impost general indirecte per incloure en el tipus de gravamen superreduït les cessions administratives dels habitatges de protecció pública; la disposició final quinzena modifica la Llei 19/2021, de modificació de la Llei 27/2008, del 20 de novembre, d'impostos especials, en el sentit d'allargar l'aplicació del preu del carboni fins al 2027 i mantenir el mateix gravamen que el d'aquest any per al 2023; la disposició final setzena encomana al Govern que, en el termini de tres mesos, instauri els protocols d'actuació adients entre els cossos especials i les autoritats competents i, en el seu cas, promogui les modificacions legislatives necessàries, per garantir la protecció dels animals de companyia quan siguin abandonats en un domicili i es trobin en situació de perill o de desatenció de les seves necessitats bàsiques.

La disposició final dissetena habilita al Govern per desplegar reglamentàriament aquesta Llei; la disposició final divuitena encomana al Govern l'aprovació dels projectes de llei de textos consolidats de la Llei 31/2018, del 6 de desembre, de relacions laborals, la Llei 11/2012, del 21 de juny, de l'impost general indirecte, la Llei 22/2021, del 17 de setembre, del text consolidat del Codi de procediment civil, la Llei 15/2021, del 17 de juny, de creació de l'Institut Nacional de l'Habitatge, la Llei 36/2021, del 16 de desembre, de finances comunals, la Llei 14/2021, del 28 de maig, del text consolidat de la Llei del notariat, la Llei 44/2014, del 18 de desembre de l'embargament, la Llei 15/2022, del 23 de maig, del text consolidat de la Llei d'arrendaments de finques urbanes, de la Llei 29/2008, de l'11 de desembre, del cadastre, la Llei 9/2007, del 17 de maig, del cens; la Llei d'agents i gestors immobiliaris del 15 de desembre del 2000 i la Llei 19/2021, del 8 de juliol, de modificació de la Llei 27/2008, del 20 de novembre, d'impostos especials. Finalment, la disposició final dinovena determina l'entrada en vigor de la Llei.

Article 1

 Sense contingut

Mostra redacció anterior, vigent de l'01/01/2023 al 06/02/2023

Article 2. *Pròrroga forçosa dels contractes d'arrendament d'habitatge per a ús residencial permanent que finalitzin durant l'any 2023*

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 2023, tant si es tracta del termini pactat en el contracte d'arrendament com si es tracta del termini 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 la finalització de la durada del contracte o de qualsevol de les seves pròrrogues, la part arrendatària pot exigir a la part arrendadora que el contracte es prorrogui un any més com a màxim. Aquesta pròrroga legal només pot ser exigida per la part arrendatària en cas que el dia en què s'acabi la durada del contracte estigui al corrent de totes les obligacions contractuals a càrrec seu.

La part arrendadora pot actualitzar la renda durant aquesta pròrroga legal, d'acord amb l'índex que el Govern aprovi per a la revaloració dels salaris, sempre que la facultat d'actualitzar la renda estigui pactada al contracte d'arrendament.

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

- 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 que deixi de ser vigent. Els requisits i les condicions de la cessió esmentada s'han de regular en els convenis de cessió d'ús que acordin les parts.
- Quan la part arrendadora recuperi l'habitatge arrendat en finalitzar el contracte d'arrendament per l'expiració del termini pactat, per destinar-lo a l'ús propi o a favor de familiars de fins a 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 i adjuntar una declaració jurada sobre el destí de l'habitatge. 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 de 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 el període mínim esmentat degut a una 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'un valor inferior o igual al 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'entén per subministraments bàsics l'electricitat, l'aigua, la calefacció i les telecomunicacions.

Aquesta excepció pot ser al·legada per persones jurídiques que hagin actuat en el contracte d'arrendament com a arrendadores, sempre que la recuperació interessada es destini a socis o accionistes, o familiars de primer o segon grau de consanguinitat, adopció o afinitat d'aquests i que s'acrediti el caràcter de soci o d'accionista i, en el seu cas, el parentiu amb el destinatari de l'habitatge.

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, els trasters o 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.

d) Quan, en compliment de l'article 127 de la Llei general d'ordenació del territori i de l'urbanisme, s'hagin d'executar obres relatives a la seguretat, salubritat i higiene que impedeixin que l'habitatge continuï ocupat. Aquests treballs han de constituir actuacions subjectes a llicència prèvia d'acord amb l'article 134 de la Llei general d'ordenació del territori i de l'urbanisme, i la incompatibilitat entre l'execució de l'obra i l'ocupació de la finca s'ha de fer constar a l'estudi de seguretat i salut en el treball i al projecte de seguretat i salut que signen la direcció facultativa, l'empresa contractista i l'empresa de prevenció de riscos laborals. La propietat ha de comunicar la voluntat de rescindir el contracte d'arrendament per aquesta causa amb una antelació mínima de tres mesos a la data de l'expiració del contracte i ha d'adjuntar una còpia de l'atorgament de la llicència, així com un certificat signat per la direcció facultativa, l'empresa contractista i l'empresa de prevenció de riscos laborals en què es faci constar la incompatibilitat dels treballs amb l'ocupació de l'habitatge. La llicència d'obres ha d'indicar el termini per començar-les, que no pot ser superior als sis mesos des de la data d'expiració del contracte.

Article 3. Desafectació de la pròrroga forçosa dels contractes d'arrendament que van finalitzar els anys 2019 i 2020 o qualsevol de les seves pròrrogues

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 va finalitzar l'any 2019 o el 2020, tant si es tractava del termini pactat en el contracte d'arrendament com si es tractava del termini com a conseqüència d'una pròrroga tàcita, i que van ser objecte d'una pròrroga legal aprovada mitjançant la disposició addicional tercera de la Llei 18/2019, del 15 de febrer, del pressupost per a l'exercici del 2019 i l'article 1 de la Llei 23/2019, del 12 de desembre, de mesures urgents en matèria d'arrendaments d'habitatge i per millorar el poder adquisitiu, es poden resoldre, a instància de la part arrendadora, amb les condicions següents:

a) Que, juntament amb la voluntat de resoldre el contracte d'arrendament d'habitatge vigent, la part arrendadora comuniqui a la part arrendatària la voluntat de formalitzar al seu favor un nou contracte d'arrendament sobre aquest habitatge.

b) Que la nova renda no comporti un increment superior al 10% de la renda vigent fins llavors. No és aplicable, a més, ni l'índex de preus de consum ni l'índex per revalorar els salaris aplicable durant l'any 2023 als contractes d'arrendament d'habitatge, sense perjudici del règim d'actualització de rendes per a les anualitats següents establert a la Llei d'arrendaments de finques urbanes vigent.

c) Que la durada del nou contracte d'arrendament sigui, com a mínim, de cinc anys, d'acord amb l'article 42 de la Llei d'arrendaments de finques urbanes vigent.

Si la part arrendadora no compleix aquestes condicions o la part arrendatària no accepta la proposta, no pot resoldre el contracte d'arrendament d'habitatge i la part arrendatària pot exigir la pròrroga forçosa d'acord amb el que s'estableix a l'article precedent.

2. Els pactes que modifiquin, en perjudici de la part arrendatària, les disposicions contingudes en aquest article són nuls i es consideren no establerts.

3. No obstant això, en cas que s'hagués arribat a un pacte contrari al que disposa aquest article i la part arrendadora hagués cobrat una renda superior, això genera un crèdit a favor de la part arrendatària que pot descomptar de la mensualitat següent, de manera que queda alliberada de l'obligació de pagament.

Capítol segon. Mesures d'estímul del mercat

Article 4. Pensió alimentària i allotjament proveït per l'empresa.

Es modifica l'apartat 2 de l'article 74 de la Llei 31/2018, del 6 de desembre, de relacions laborals, el qual queda redactat de la manera següent:

"Article 74. Salaris en efectiu i en espècie

[...]

2. La pensió alimentària i l'allotjament proveït per l'empresa formen part del salari. El seu valor en diners no pot ser d'una quantia superior al 25% del salari global brut que la persona assalariada percep, exclòs del còmput l'equivalent econòmic d'aquests dos conceptes.

[...]"

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