

Projecte de llei de modificació de la Llei 16/2020, del 4 de desembre, de noves mesures excepcionals i urgents per la situació d'emergència sanitària causada per la pandèmia del SARS-CoV-2

Exposició de motius:

D'ençà el començament de la situació d'emergència sanitària ocasionada per la pandèmia del SARS-CoV-2 i arrel de les seves conseqüències sobre l'activitat econòmica del Principat, el Consell General, d'acord amb els projectes de Lleis promoguts pel Govern, ha anat implementant una sèrie de Lleis que regulen diverses mesures excepcionals i urgents. La persistència d'aquesta situació va motivar l'aprovació de la Llei 16/2020, del 4 de desembre, de noves mesures excepcionals i urgents per la situació d'emergència sanitària causada per la pandèmia del SARS-CoV-2, així com la Llei 1/201, del 28 de gener, de modificació d'aquesta darrera.

A dia d'avui, la incertesa de l'evolució de la pandèmia, així com aquella intrínseca a les restriccions de mobilitat dels països veïns, fan palesa la necessitat d'ampliar el termini que fins ara restava previst fins al 31 de març del 2021, respecte de les reduccions de la renda dels locals per a negoci. En aquests mèrits i compte tingut de la inseguretats de la referida situació, s'ha modificat l'article 46 de la Llei 16/2020, del 4 de desembre, de noves mesures excepcionals i urgents per la situació d'emergència sanitària causada per la pandèmia del SARS-CoV-2, per tal d'ampliar el termini de reducció de la renda durant el mes d'abril dels corrents, si bé en un percentatge màxim mínimament menor, amb l'objectiu de cercar una certa proporcionalitat a la vista dels dies festius de Setmana Santa.

Altrament, s'ha fet palesa la necessitat de fer extensiva aquesta reducció, als contractes pels quals un propietari cedeix a una empresa de gestió d'habitatges d'ús turístic (EGHUT) la gestió d'un habitatge d'ús turístic de la seva propietat per un preu fix, atenent que aquestes també pateixen les conseqüències de la davallada del turisme degut a la pandèmia.

Altrament, el Consell General va aprovar, el 13 de juliol del 2017, la Llei 16/2017, general de l'allotjament turístic. En aquell moment, el Principat es trobava a les portes d'un nou cicle alcista de l'economia i era el moment per reformular les bases del sector dels allotjaments turístics. Ara bé, la situació d'emergència sanitària causada per la pandèmia del SARS-CoV-2, ha repercutit negativament en la situació econòmica d'aquesta activitat, i dels HUT i EGHUT en particular, motiu pel qual es preveu la modificació de la Disposició addicional de la dita Llei, amb la finalitat de promoure una nova mesura que permeti minimitzar l'impacte

de la crisi provocada per la situació d'emergència sanitària causada per la pandèmia del SARS-CoV-2. A aquest efecte, es preveu que els edificis de deu o més habitatges que tenien, abans del 4 de maig del 2019, una quantitat d'HUT que representava més del 50% de les quotes de participació de l'edifici on estaven situats, en relació amb el total de la superfície destinada a habitatge, no queden sotmesos a les disposicions de l'article 23, i no han de canviar l'ús de l'edifici.

Així doncs, amb les finalitats ressenyades, es promou aquesta Llei, que es divideix en dos articles, que modifiquen els apartats 2, 3 i 4 de l'article 46 de la Llei 16/2020, del 4 de desembre, de noves mesures excepcionals i urgents per la situació d'emergència sanitària causada per la pandèmia del SARS-CoV-2, addicionen un nou article 46 bis a la dita Llei i en tres disposicions finals. La primera modifica la Disposició addicional de la Llei 16/2017, del 13 de juliol, general d'allotjament turístic i les dues altres encomanen al Govern de presentar el Projecte de consolidació de la Llei 16/2020, del 4 de desembre, de noves mesures excepcionals i urgents per la situació d'emergència sanitària causada per la pandèmia del SARS-CoV-2, així com aquell de la Llei 16/2017, del 13 de juliol, general d'allotjament turístic i la data de l'entrada en vigor de la Llei.

Article 1. Modificació dels apartats 2, 3 i 4 l'article 46 de la Llei 16/2020, del 4 de desembre, de noves mesures excepcionals i urgents per la situació d'emergència sanitària causada per la pandèmia del SARS-CoV-2.

Es modifiquen els apartats 2, 3 i 4 de l'article 46 de la Llei 16/2020, del 4 de desembre, de noves mesures excepcionals i urgents per la situació d'emergència sanitària causada per la pandèmia del SARS-CoV-2, el qual queda redactat com segueix:

“Article 46. Reducció de la renda dels locals per a negoci.

[...]

2. Fora del supòsit previst a l'apartat anterior, durant el període comprès entre el dia 1 d'abril del 2021 i el dia 30 d'abril del 2021, la part arrendatària d'un contracte d'arrendament de local per a negoci que justifiqui una davallada en la xifra de negoci durant el mes d'abril del 2021 en relació amb el mes d'abril del 2019, pot sol·licitar i obtenir de la part arrendadora, salvat altre pacte consentit de comú acord entre les parts, una de les següents mesures alternatives:

a) Una carència sobre l'import total de la renda del mes d'abril del 2021. La renda s'ha d'ajornar mitjançant el fraccionament del seu import durant els nou mesos següents a l'aplicació de la carència. La part arrendatària no pot ser objecte de cap tipus de penalització i els imports ajornats han de ser satisfets a la part arrendadora sense interessos.

b) Una reducció de l'import de la renda del mes d'abril del 2021 en relació amb la davallada en la xifra de negoci del mes d'abril del 2019, la qual ha de ser proporcional al percentatge de davallada en la xifra de negoci, amb el límit màxim del 40%.

3. Als efectes d'acreditar la concurrència dels supòsits referits en els apartats 1 i 2, la part arrendatària ha d'exhibir i entregar a la part arrendadora, segons el cas, una còpia del decret en què s'acordi la suspensió obligatòria de l'activitat i la còpia del Registre de Comerç en què s'identifica la referida activitat, o una declaració jurada emesa per un assessor en matèria comptable que justifiqui la davallada en la xifra de negoci, amb indicació expressa del percentatge de la referida davallada.

4. En cas que la part arrendadora hagués cobrat per endavant l'import de la renda afectada per la reducció o carència, es genera un crèdit a favor de la part arrendatària que s'ha de descomptar de la factura o document similar corresponent a la mensualitat següent que la part arrendadora emeti, salvat que les parts acordin una altra cosa.”

[...]

Article 2. Addició d'un nou article 46 bis a la Llei 16/2020, del 4 de desembre, de noves mesures excepcionals i urgents per la situació d'emergència sanitària causada per la pandèmia del SARS-CoV-2.

S'addiciona un nou article 46 bis a la Llei 16/2020, del 4 de desembre, de noves mesures excepcionals i urgents per la situació d'emergència sanitària causada per la pandèmia del SARS-CoV-2, el qual queda redactat com segueix:

“Article 46 bis. Reducció de la renda dels habitatges d'ús turístic (HUT)

1. En els contractes pels quals un propietari cedeix a una empresa de gestió d'habitatges d'ús turístic (EGHUT) la gestió d'un habitatge d'ús turístic (HUT) de la seva propietat per un preu fix, l'empresa de gestió d'habitatges d'ús turístic que justifiqui una davallada en la xifra de negoci durant el mes d'abril del 2021 en relació amb el mes d'abril del 2019, pot sol·licitar i obtenir del propietari de l'habitatge d'ús turístic, salvat altre pacte consentit de comú acord entre les parts, una de les següents mesures alternatives:

a) Una carència sobre l'import total que correspondria pagar pel mes d'abril del 2021. Aquest import s'ha d'ajornar mitjançant el fraccionament del seu import durant els nou mesos següents a l'aplicació de la carència. L'empresa de gestió d'habitatges d'ús turístic no pot ser objecte de cap tipus de penalització i els imports ajornats han de ser satisfets al propietari sense interessos.

b) Una reducció sobre l'import total que correspondria pagar pel mes d'abril del 2021 en relació amb la davallada en la xifra de negoci del mes d'abril del 2019, la qual ha de ser proporcional al percentatge de davallada en la xifra de negoci, amb el límit màxim del 40%.

2. Als efectes d'acreditar la concurrència dels supòsits referits l'apartat anterior, l'empresa de gestió d'habitatges d'ús turístic ha d'exhibir i entregar al propietari, una declaració jurada emesa per un assessor en matèria comptable que justifiqui la davallada en la xifra de negoci, amb indicació expressa del percentatge de la referida davallada.

3. En cas que el propietari hagués cobrat per endavant l'import afectat per la reducció o carència, es genera un crèdit a favor de l'empresa de gestió d'habitatges d'ús turístic que s'ha de descomptar de la factura o document similar corresponent a la mensualitat o període següent que el propietari emeti, salvat que les parts acordin una altra cosa.

4. El propietari ha d'emetre les factures corresponents d'acord amb les disposicions dels apartats anteriors. En cas que no ho faci, l'empresa de gestió d'habitatges d'ús turístic pot fer el pagament per la quantitat que resulti de l'aplicació de les disposicions dels apartats esmentats i quedar alliberada de l'obligació de pagament.”

Disposició final primera. Modificació de la disposició addicional de la Llei 16/2017, del 13 de juliol, general d'allotjament turístic

Es modifica la disposició addicional de la Llei 16/2017, del 13 de juliol, general d'allotjament turístic, que queda redactada de la manera següent:

“Disposició addicional

Els edificis de deu o més habitatges que tenien, abans del 4 de maig del 2019, una quantitat d'HUT que representava més del 50% de les quotes de participació de l'edifici on estaven situats, en relació amb el total de la superfície destinada a habitatge, no queden sotmesos a les disposicions de l'article 23, i no han de canviar l'ús de l'edifici. Aquest percentatge no es pot incrementar excepte que l'edifici sigui destinat totalment a apartaments turístics, definits en els articles 13 i 14, cas en què haurà de canviar d'ús residencial a ús hotelier. Si hi ha una baixa d'un HUT, no es podrà substituir per un altre HUT, excepte que les baixes hagin reduït el coeficient per sota del 50% i que el nou registre no generi que es torni a superar el 50%.”

Disposició final segona. *Text consolidat*

S'encomana al Govern que en el termini màxim d'un mes des de l'entrada en vigor d'aquesta Llei i en els termes previstos en l'article 116 del Reglament del Consell General, presenti el Projecte de consolidació de la Llei 16/2020, del 4 de desembre, de noves mesures excepcionals i urgents per la situació d'emergència sanitària causada per la pandèmia del SARS-CoV-2, així com de la Llei 16/2017, del 13 de juliol, general d'allotjament turístic, que integrin la legislació vigent sobre les matèries regulades.

Disposició final tercera. *Entrada en vigor*

Aquesta Llei entra en vigor l'endemà de ser publicada al *Butlletí Oficial del Principat d'Andorra*.