

Projecte de llei de mesures de protecció i de flexibilització del mercat d'arrendament d'habitatge, de les condicions essencials dels habitatges de preu assequible i de millora del poder adquisitiu

Exposició de motius

L'acció del Govern en matèria d'arrendaments de finques urbanes ha estat dirigida a protegir la part més feble de la relació arrendatària amb ponderació de tots els interessos implicats.

És per aquest motiu que, dins d'un context de tensió del mercat de lloguer residencial, s'ha considerat necessari actuar sobre una relació privada amb una mesura extraordinària com la pròrroga forçosa dels contractes d'arrendament d'habitatge acordada l'any 2019 amb caràcter universal.

Durant els anys 2020 i 2021, la situació d'aquest mercat no va millorar, però amb la voluntat de reduir aquesta intervenció es van aprovar un seguit d'excepcions per garantir altres interessos que també mereixen protecció, com la possibilitat de resoldre el contracte d'arrendament, un cop expirat el termini pactat, per cedir l'habitatge al Govern i destinar-lo a usos socials, per recuperar-lo per a ús propi o de familiars fins al segon grau de consanguinitat, adopció o afinitat, i quan les rendes del lloguer siguin superiors a 1.500 euros.

La crisi econòmica i social derivada de la pandèmia ocasionada pel nou coronavirus SARS-CoV-2 ha generat més incertesa dins del mercat de l'habitatge i, per tant, és necessari analitzar el comportament i les tendències del mercat per adoptar les mesures necessàries per garantir que tothom tingui accés a un habitatge digne.

I, amb aquesta voluntat, s'ha considerat convenient acordar la pròrroga legal a instància de la part arrendatària dels contractes que finalitzin durant l'any 2022, així com qualsevol de les seves pròrrogues, en tant que aquesta mesura té un impacte directe en el dret a l'habitatge digne des de les perspectives de l'assequibilitat i de la seguretat de la tinença. Tanmateix, s'ha considerat oportú introduir una nova excepció consistent en la facultat de rescindir el contracte d'arrendament si la propietat ha d'executar obres que impedeixin l'ocupació de l'habitatge en compliment del seu deure de conservació i sotmesa a diverses condicions per garantir-ne la immediatesa de l'execució.

La mesura relativa a la pròrroga forçosa dels contractes d'arrendament també genera conseqüències de consideració dins d'un sector i motor econòmic cabdal al nostre país que el Govern ha de valorar per evitar efectes perversos dins del mercat immobiliari.

És per això que, amb la voluntat d'aixecar aquesta intervenció, s'ha adoptat una mesura progressiva de manera que els contractes d'arrendament d'habitatge que finalitzaven a l'any 2019 o qualsevol de les seves pròrrogues, que van ser prorrogats en virtut de la disposició addicional tercera de la Llei 18/2019, del 15 de febrer, del pressupost per a l'exercici del 2019, quedin desafectats de la pròrroga forçosa relativa a l'any 2022 sempre que, previ acord entre les parts, es

formalitzí un nou contracte d'arrendament a favor de la persona que ja ocupa l'habitatge i la renda que es fixi no superi un increment del 10% de la renda actual.

Aquesta mesura progressiva pretén conjugar l'estabilitat de la tinença amb un contracte d'arrendament per un nou període cinc anys i una actualització de la renda ponderada però que respon també a la pèrdua que han suportat les persones propietàries durant la darrera dècada.

Aquesta actualització controlada permet, d'una banda, evitar els efectes perversos que pot tenir l'aixecament total de la mesura relativa a la pròrroga forçosa i, de l'altra, garantir que, si la persona propietària no respecta les condicions legals establertes per resoldre el contracte d'arrendament, la part arrendatària pugui exigir la pròrroga del contracte d'arrendament.

Aquesta Llei també avança en la definició, encara que sigui parcial, del dret a l'habitatge digne. La Llei 15/2021, del 17 de juny, de creació de l'Institut Nacional de l'Habitatge distingeix dos modalitats d'habitatge: l'habitatge de protecció pública i l'habitatge de preu assequible. En aquest sentit, s'ha considerat necessari regular diversos elements de l'habitatge de preu assequible, definit a la Llei 15/2021 com l'habitatge resultant d'una actuació de promoció pública o rehabilitació i destinat al lloguer amb un preu inferior al preu de mercat, amb la finalitat de facilitar l'accés a l'habitatge a totes les persones i famílies amb capacitat econòmica limitada però superior al llindar econòmic de cohesió social. Aquests elements pretenen donar unitat al sistema d'habitatge i evitar una disparitat de criteris que pugui afectar la cohesió social i, per tant, s'apliquen a qualsevol Administració pública que promogui la construcció o rehabilitació d'edificis destinats a habitatges de preu assequible, inclòs el Fons d'Habitatge; tot això, sense perjudici de les competències que tenen els comuns pel que fa a la promoció de les condicions necessàries perquè tothom pugui gaudir d'un habitatge digne.

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 3,2% 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.

La Llei es clou amb una disposició transitòria, que fa referència a l'aplicació de la modificació de la Llei d'arrendaments de finques urbanes, i quatre disposicions finals. La disposició final primera modifica la Llei d'arrendaments de finques urbanes per fer més entenedor l'exercici de la facultat de recuperar l'habitatge per a ús propi o familiar; la disposició final segona encomana al Govern l'increment del salari mínim en un 3,2%; la disposició final tercera encomana al Govern l'aprovació del projecte de llei de text consolidat de la llei que es modifica en virtut d'aquesta llei, i la disposició final quarta en determina l'entrada en vigor.

Article 1. Pròrroga dels contractes d'arrendament d'habitatge per a residència habitual i permanent que finalitzin l'any 2022

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 2022, 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 la finalització de la durada del contracte o de qualsevol de les seves pròrroques, la part arrendatària pot exigir a la part arrendadora que el contracte 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 la 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 l'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 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 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'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.

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 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. Aquestes obres 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'acompanyar 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 de les obres amb l'ocupació de l'habitatge. La llicència d'obres ha d'indicar el termini per a l'inici de les obres, que no pot ser superior als sis mesos des de la data d'expiració del contracte.

Article 2. Desafectació dels contractes d'arrendament d'habitatge per a residència habitual i permanent que van finalitzar l'any 2019 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, 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 de 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, poden ser resolts, 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.

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 amb 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.

Article 3. Condicions dels habitatges de preu assequible

1. Es considera *preu assequible* la renda de lloguer igual o inferior a l'aprovada per a aquesta finalitat pel Govern, a proposta del ministeri responsable de l'habitatge, prenent com a referència les dades relatives al fitxer de dades dels contractes d'arrendament d'habitatges i que, en qualsevol cas, ha de ser un 25% inferior a la del mercat.

2. El Govern ha d'aprovar el procediment per calcular el preu assequible dels habitatges de lloguer i els requisits d'accés a l'habitatge de preu assequible mitjançant reglament.

3. Qualsevol actuació de promoció pública o rehabilitació destinada a habitatge de preu assequible efectuada per una Administració pública o pel Fons d'Habitatge està sotmesa a les disposicions generals relatives a la determinació del preu assequible i als criteris d'accés i selecció de les persones usuàries d'aquests habitatges establerts en aquesta Llei i les disposicions que la desenvolupin reglamentàriament.

Article 4. Increment de les pensions de la Caixa Andorrana de Seguretat Social d'un import brut inferior al salari mínim interprofessional

1. L'1 de gener del 2022, les pensions de la seguretat social s'incrementen fins al 3,2% si en data 31 de desembre del 2021 l'import mensual percebut per totes les pensions és inferior al salari mínim interprofessional, la persona beneficiària resideix a Andorra i compleix els requisits següents:

a) Per a la pensió de jubilació, la persona beneficiària ha d'acreditar un període mínim de cotització de 25 anys a la branca de jubilació.

b) Per a la pensió de viduïtat, s'ha de justificar un període mínim de cotització de la persona assegurada difunta de 25 anys a la branca de jubilació.

c) Per a la pensió d'invalidesa derivada d'accident no laboral o malaltia comuna, o per a la pensió d'invalidesa derivada d'accident laboral o malaltia professional, la persona beneficiària ha d'acreditar un període mínim de cotització de 25 anys a la branca general.

2. S'assimilen als períodes cotitzats els períodes en què la persona beneficiària o la persona assegurada difunta hagin percebut una pensió d'invalidesa.

3. Aquest increment extraordinari té caràcter no contributiu i es manté mentre la persona assegurada continuï complint els requisits establerts.

Disposició transitòria. Aplicació de la modificació de la Llei d'arrendaments de finques urbanes

És d'aplicació immediata la disposició final primera, que modifica el paràgraf segon de l'apartat 1 de l'article 42 de la Llei d'arrendaments de finques urbanes.

Disposició final primera. Modificació de la Llei d'arrendaments de finques urbanes, del 30 de juny de 1999

Es modifica el paràgraf segon de l'apartat 1 de l'article 42 de la Llei d'arrendaments de finques urbanes, del 30 de juny de 1999, modificat al seu torn per l'apartat 1 de l'article 5 de la Llei 23/2019, del 12 de desembre, de mesures urgents en matèria d'arrendaments d'habitatge i de millora del poder adquisitiu i per l'apartat 1 de l'article 3 de la Llei 15/2020, del 26 de novembre, de mesures urgents en matèria d'arrendaments de finques urbanes i per millorar el poder adquisitiu, que queda redactat de la manera següent:

“Si la part arrendadora fa ús d'aquesta facultat, ha de notificar-ho a la part arrendatària amb una antelació mínima de tres mesos a la data en què es compleix l'annualitat i 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.”

Disposició final segona. *Increment del salari mínim corresponent a l'any 2022*

S'encomana al Govern que, d'acord amb el que disposa l'article 73 de la Llei 31/2018, del 6 de desembre, de relacions laborals, aprovi el decret pel qual incrementi el salari mínim horari interprofessional per a l'any 2022 en un 3,2%.

Disposició final tercera. *Textos consolidats*

S'encomana al Govern que, en el termini màxim de sis mesos des de l'entrada en vigor d'aquesta Llei i en els termes previstos a l'article 116 del Reglament del Consell General, trameti al Consell General el Projecte de Llei de text consolidat de la Llei d'arrendaments de finques urbanes, del 30 de juny de 1999.

Disposició final quarta. *Entrada en vigor*

Aquesta Llei entra en vigor l'1 de gener del 2022.