



MEMÒRIA JUSTIFICATIVA, ECONÒMICA I DE PERSPECTIVA DE GÈNERE DEL PROJECTE DE LLEI DE TEXT CONSOLIDAT DE LA LLEI D'ARRENDAMENTS DE FINQUES URBANES

1. Antecedents

La disposició final primera de la Llei 15/2020, del 26 de novembre, de mesures urgents en matèria d'arrendaments de finques urbanes i de millora del poder adquisitiu i la disposició final dotzena de la Llei 15/2021, del 17 de juny, de creació de l'Institut Nacional de l'Habitatge encomanen al Govern la presentació d'un projecte de llei de text consolidat que integri la legislació vigent sobre aquesta matèria; entre altres normes, la Llei d'arrendaments de finques urbanes, del 30 de juny de 1999.

En compliment d'aquesta disposició i de l'article 116 del Reglament del Consell General, s'ha elaborat un text consolidat que integra la legislació vigent en matèria d'arrendaments de finques urbanes.

2. Comentaris sobre el Projecte de llei

La Llei d'arrendaments de finques urbanes, del 30 de juny de 1999, té per objecte regular el règim jurídic dels contractes d'arrendament de finques urbanes, tant de les destinades a habitatge com de les que es destinen a l'exercici d'una activitat de comerç, indústria, professional d'ensenyament o qualsevol altra classe. També és aplicable als contractes d'arrendaments de terrenys destinats a qualsevol altre ús que no sigui l'aprofitament agrícola, pecuari o forestal.

Aquesta Llei regula les característiques de la finca arrendable, les disposicions relatives al contracte d'arrendament en general i les disposicions específiques relatives al contracte d'arrendament de l'habitatge amb les especificacions referents a l'arrendament d'habitatges que no serveixen de residència habitual i permanent i l'arrendament d'habitatges per a vacances, l'arrendament dels locals de negoci, els arrendaments mixtos d'habitatge i local per a negoci i els arrendaments de terrenys per a ús distint de l'aprofitament agrícola, pecuari o forestal.

La Llei d'arrendaments de finques urbanes ha estat successivament i puntualment modificada a través de la Llei 11/2006, del 27 d'octubre; de la Llei 21/2011, del 15 de desembre; de la Llei 1/2014, del 23 de gener, de modificació de la Llei d'arrendaments de finques urbanes; de la Llei 26/2008, del 20 de novembre, de regulació dels apartaments moblats per a vacances i de les empreses que els exploten; de la Llei 27/2017, del 30 de novembre, de mesures urgents per a l'aplicació el Conveni relatiu als drets de les persones amb discapacitat, fet a Nova York el 13 de desembre del 2006; de la Llei 24/2018, del 18 d'octubre, del Codi de procediment civil; de la Llei 3/2019, del 17 de gener, de mesures urgents relatives a l'arrendament d'habitatges; de la Llei 23/2019, del 12 de desembre, de mesures urgents en matèria d'arrendaments d'habitatge i per millorar el poder adquisitiu, de la Llei 15/2020, del 26 de novembre, de mesures urgents en matèria d'arrendaments de finques urbanes i de millora del poder adquisitiu, la Llei 15/2021, del 17 de juny, de creació de l'Institut Nacional de l'Habitatge i la Llei 30/2021, de l'11 de novembre, 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.

Aquest text consolidat incorpora totes les modificacions esmentades i ha efectuat les correccions i harmonitzacions necessàries. Així mateix, ha estat necessària la reenumeració de l'articulat en haver-se derogat l'article 13 de la Llei, així com la disposició addicional segona, i s'han eliminat les disposicions que havien quedat exhaurides pel transcurs del temps. Alhora, s'ha introduït una disposició addicional per tal d'indicar que totes les referències que altres normes de l'ordenament jurídic facin a la Llei d'arrendaments de finques urbanes s'entendran fetes a aquesta llei de text consolidat considerant la reenumeració de l'articulat.

El Projecte de llei de text consolidat de la Llei d'arrendaments de finques urbanes deroga la Llei d'arrendaments de finques urbanes, del 30 de juny de 1999; la Llei 11/2006, del 27 d'octubre, de modificació puntual de la Llei d'arrendaments de finques urbanes, del 30 de juny de 1999; la Llei 21/2011, del 15 de desembre, de modificació de la Llei d'arrendaments de finques urbanes, del 30 de juny de 1999; la Llei 1/2014, del 23 de gener, de modificació de la Llei d'arrendaments de finques urbanes, del 30 de juny del 1999; el Decret legislatiu del 26 de març del 2014 de publicació del text refós de la Llei d'arrendaments de finques urbanes, del 30 de juny de 1999; els articles 19 i 20 de 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; el Decret legislatiu del 30 de maig del 2018 de publicació del text refós de la Llei d'arrendaments de finques urbanes, del 30 de juny de 1999; la disposició tretzena de la Llei 24/2018, del 18 d'octubre, del Codi de procediment civil; els articles 1 a 19 de la Llei 3/2019, del 17 de gener, de mesures relatives a l'arrendament d'habitatges; els articles 3, 4, 5 i 6 de la Llei 23/2019, del 26 de novembre, de mesures urgents en matèria d'arrendaments de finques urbanes i per millorar el poder adquisitiu, els articles 3, 4 i 5 de la Llei 15/2020, del 12 de desembre, de mesures urgents en matèria d'arrendaments de finques urbanes i de millora del poder adquisitiu; la disposició final dotzena de la Llei 15/2021, del 17 de juny, de creació de l'Institut Nacional de l'Habitatge, i la disposició final primera de la Llei 30/2021, de l'11 de novembre, 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.

Tanmateix, no s'ha inclòs en la disposició derogatòria la Llei 26/2008, del 20 de novembre, de regulació dels apartaments moblats per a vacances i de les empreses que els exploten, ja que havia estat derogada amb anterioritat per la Llei 16/2017, del 13 de juliol, general de l'allotjament turístic.

Tots aquests elements es desenvolupen a l'annex que acompanya el Projecte de llei de text consolidat, tal com s'estableix a l'article 116 del Reglament del Consell General.

3. Integració de la perspectiva de gènere

La decisió d'aprovar un text consolidat de la legislació vigent en matèria d'arrendaments de finques urbanes no té *per se* un impacte pel que fa a les qüestions de gènere.

4. Valoració econòmica

Pel que fa a les consideracions econòmiques, hem de concloure que les disposicions incloses en aquest Projecte de llei, en la mesura que es tracta d'un text consolidat, no suposen una modificació de la regulació substantiva de la matèria afectada i, per tant, no tindran cap impacte econòmic destacable.

Aquesta memòria s'emeta a l'efecte de l'admissió a tràmit davant del Consell General del Projecte de llei de text consolidat de la Llei d'arrendaments de finques urbanes.

Andorra la Vella, 13 d'abril del 2022

Víctor Filloy Franco
Ministre de Territori i Habitatge