CONSELL GENERAL
PRINCIPAT D'ANDORRA

Grup Parlamentari Demòcrata

A LA SINDICATURA

La sotasignada, M.I. SRA. MARIA MARTISELLA GONZALEZ, Consellera General, actuant en nom i representació del Grup Parlamentari Demòcrata, d'acord amb el que disposen els articles 92 i 93 del Reglament del Consell General, presenta, en degut temps i forma, les esmenes següents al **Projecte de llei de mesures d'estímul i d'estabilitat del mercat d'arrendament d'habitatges**, publicat al *Butlletí del Consell General* número 56/2023, del 17 d'octubre del 2023.

ESMENES

Esmena 1. De modificació

Es proposa modificar l'exposició de motius del projecte de llei, amb el redactat següent:

"*Exposició de motius*

[...]

La Llei s'estructura en quatre articles, ~~una disposició transitòria,~~ una disposició derogatòria i tres disposicions finals.

El primer article referma el règim general establert en la Llei d'arrendaments de finques urbanes en relació amb l'actualització de les rendes dels habitatges, d'acord amb l'índex general de preus de consum i de conformitat amb el principi de llibertat de pactes. Tanmateix, i amb l'objectiu de transitar des d'un mercat regulat íntegrament en relació amb la durada i l'import de les rendes, cap a l'exercici efectiu del principi d'autonomia de la voluntat i de la llibertat de pactes en els contractes d'arrendament, en el segon article s'estableix un sistema de pròrrogues i d'actualitzacions de la renda en funció de la data de formalització del contracte, que pretenen generar un marc d'estabilitat temporal i seguretat jurídica en el sector.

Aquest sistema de pròrrogues és diferent en funció de la data de formalització del contracte, amb la voluntat d'atenuar una eventual alça de les rendes dels contractes més antics, i deixa per als contractes subscrits amb posterioritat unes pròrrogues més curtes i uns increments potencials menors.

PÀGINA: 1 de 8 DATA I HORA D'IMPRESSIÓ: 27/10/2023 11:31
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=a6b4b4b4-279a-4258-82ba-cae53f82a6c7 emprant el codi segur de verificació.

Aquest article culmina amb la llista taxada de supòsits en què ~~la part arrendatària no pot acollir-se a l'~~ ***no resulta d'****aplicació ~~d~~el sistema de pròrrogues* ***referit anteriorment****, i que reprenen en essència els que ja hi havia previstos en la norma actual, si bé amb algun matís respecte a la renda i respecte a les persones amb residència sense activitat lucrativa.*

L'article 3 determina que les obligacions entre les parts dels contractes d'arrendament d'habitatges formalitzats l'any 2020 o amb posterioritat es regulen pels seus propis pactes i per les disposicions de la Llei d'arrendaments de finques urbanes.
L'article 4 regula una infracció administrativa adreçada a garantir el sistema de pròrrogues, amb una remissió expressa al règim jurídic establert a la Llei d'arrendaments de finques urbanes.

En darrer terme, la Llei recull ~~una disposició transitòria,~~ una disposició derogatòria i tres disposicions finals. ~~La disposició transitòria té com a finalitat facilitar que les persones arrendatàries puguin exercir el dret a acollir-se al sistema de pròrrogues si el seu contracte d'arrendament finalitza durant el mes de gener del 2024, poc després que aquesta Llei entri en vigor.~~

La disposició derogatòria deroga els sistemes de desafectació de la pròrroga forçosa que fins ara estaven vigents i que van aprovar-se mitjançant la Llei 30/2021, de l'11 de novembre, de mesures de protecció i de flexibilització del mercat d'arrendament d'habitatges, de les condicions essencials dels habitatges de preu assequible i per millorar el poder adquisitiu i la 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.

La disposició final primera incrementa el tipus de gravamen de l'impost sobre els habitatges buits. La disposició final segona incideix en la suspensió de noves autoritzacions d'habitatges d'ús turístic (HUT), allargant la durada d'aquesta suspensió un any més i eliminant les excepcions que hi havia establertes per a HUT de categoria superior. I, finalment, la disposició final tercera en determina l'entrada en vigor."

Motivació.
En concordança amb les esmenes següents.

Esmena 2. De modificació

Es proposar modificar l'article 2 del projecte de llei, amb el redactat següent:

"Article 2. *Règim jurídic aplicable als contractes d'arrendament d'habitatge per a residència habitual i permanent formalitzats durant l'any 2019 o amb anterioritat*

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 i la formalització dels quals es va acordar durant l'any 2019 o amb anterioritat, es poden prorrogar, renovar o extingir segons convinguin lliurement les parts, d'acord amb les disposicions de la Llei esmentada.

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=a6b4b4b4-279a-4258-82ba-cae53f82a6c7 emprant el codi segur de verificació.

2. No obstant això, a manca d'acord entre les parts, un cop s'esdevingui la finalització de la durada del contracte principal o de qualsevol de les seves pròrrogues, ~~la part arrendatària pot exigir a la part arrendadora, notificant-li-ho de manera fefaent i amb una antelació mínima d'un mes abans de la data d'expiració del contracte,~~ i sempre que ***la part arrendatària*** *estigui al corrent de totes les obligacions* ***legals i*** *contractuals,~~ acollir-se al~~* ***s'aplica el*** *sistema de pròrrogues següent:*

a) Per als contractes formalitzats durant l'any 2015 o amb anterioritat, ~~les parts arrendatàries poden exigir acollir-se a~~ ***s'aplica*** *una pròrroga de quatre anys de durada, com a màxim; i la renda pot incrementar-se, com a màxim, en un 5% més l'índex general de preus de consum per al primer any de la pròrroga. Durant la resta del període, la renda s'actualitza, si està pactat en el contracte, d'acord amb l'article 45 de la Llei d'arrendaments de finques urbanes vigent, o concordant.*

b) Per als contractes formalitzats durant l'any 2016, ~~les parts arrendatàries poden exigir acollir-se a~~ ***s'aplica*** *una pròrroga de tres anys de durada, com a màxim; i la renda pot incrementar-se, com a màxim, en un 4% més l'índex general de preus de consum per al primer any de pròrroga. Durant la resta del període la renda s'actualitza, si està pactat en el contracte, d'acord amb l'article 45 de la Llei d'arrendaments de finques urbanes vigent, o concordant.*

c) Per als contractes formalitzats durant l'any 2017, ~~les parts arrendatàries poden exigir acollir-se a~~ ***s'aplica*** *una pròrroga de dos anys de durada, com a màxim; i la renda pot incrementar-se, com a màxim, en un 3% més l'índex general de preus de consum per al primer any de pròrroga. Durant la resta del període, la renda s'actualitza, si està pactat en el contracte, d'acord amb l'article 45 de la Llei d'arrendaments de finques urbanes vigent, o concordant.*

d) Per als contractes formalitzats durant l'any 2018, ~~les parts arrendatàries poden exigir acollir-se a~~ ***s'aplica*** *una pròrroga d'un any de durada, com a màxim; i la renda pot incrementar-se, com a màxim, en un 2% més l'índex general de preus de consum per al primer any de pròrroga.*

e) Per als contractes formalitzats durant l'any 2019, ~~les parts arrendatàries poden exigir acollir-se a~~ ***s'aplica*** *una pròrroga d'un any de durada, com a màxim; i la renda pot incrementar-se, com a màxim, en un 1% més l'índex general de preus de consum per al primer any de pròrroga.*

Esgotat aquest sistema de pròrrogues, ~~al qual la part arrendatària pot exigir acollir-se únicament durant l'any 2024,~~ el contracte es regeix pel principi de llibertat de pactes i les parts poden prorrogar-lo, renovar-lo o extingir-lo lliurement, d'acord amb les disposicions de la Llei d'arrendaments de finques urbanes vigent.

3. No obstant l'anterior, ~~quan la part arrendatària exigeixi acollir-se a alguna de les pròrrogues previstes a l'apartat anterior,~~ si la renda dels contractes a què fa referència l'apartat 2 d'aquest article és inferior a 6 euros per metre quadrat, la part propietària pot incrementar la renda, com a màxim, en un 6% més l'índex general de preus de consum per al primer any de pròrroga, i ha de notificar-ho de manera fefaent

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=a6b4b4b4-279a-4258-82ba-cae53f82a6c7 emprant el codi segur de verificació.

a la part arrendatària dins el termini d'un mes ***abans que esdevingui la finalització de la durada del contracte principal o de qualsevol de les seves pròrrogues*** ~~*a comptar de la data en què la part arrendatària hagi notificat a la part propietària la voluntat d'acollir-se a la pròrroga*~~*.* ***A l'efecte de determinar si el preu de la renda és inferior a 6 euros per metre quadrat, s'ha de tenir en compte únicament el preu de l'habitatge i resten exclosos del còmput el preu de les places d'aparcament i dels trasters.***

Si la part propietària fa ús ~~*d'aquesta*~~ ***de la*** *facultat* ***prevista en aquest apartat****, el contracte queda igualment prorrogat en els mateixos termes establerts en l'apartat 2. Durant la resta del període, la renda s'actualitza, si està pactat en el contracte, d'acord amb l'article 45 de la Llei d'arrendaments de finques urbanes vigent, o concordant.*

4. Els increments de la renda regulats en els apartats 2 i 3 d'aquest article no són acumulables entre si. ***Els increments referits es calculen prenent com a base la renda que es paga en el moment que neix el dret a la revisió.***

5. Tanmateix, ~~*la part arrendatària*~~ ***no és aplicable el*** ~~*pot acollir-se a l'aplicació del*~~ *sistema de pròrrogues regulat en l'apartat 2 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 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.

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 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 aquest període mínim per 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.

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=a6b4b4b4-279a-4258-82ba-cae53f82a6c7 emprant el codi segur de verificació.

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~~,~~ ***i*** *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 la persona destinatària de l'habitatge.

c) Quan la renda mensual de l'habitatge superi l'import de 2.000 euros. Aquesta renda es refereix exclusivament al preu de l'habitatge i resta exclòs del 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, la salubritat i la 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 en l'estudi de seguretat i salut en el treball i en el 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 respecte de la data d'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 a sis mesos des de la data d'expiració del contracte.

e) Quan el contracte d'arrendament d'habitatge per a ús residencial i permanent s'hagués formalitzat en favor d'una persona titular d'una autorització de residència sense activitat lucrativa."

Motivació.

La present esmena té per finalitat configurar el règim de pròrrogues previst pel projecte de llei com a automàtic, i no com a de lliure elecció per a l'arrendatari, tot amb l'objectiu

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=a6b4b4b4-279a-4258-82ba-cae53f82a6c7 emprant el codi segur de verificació.

de simplificar la seva configuració i de garantir una major estabilitat als contractes d'arrendament, sense, però, desvirtuar el principi de corresponsabilitat en que s'inspira el projecte de llei.

Igualment, s'introdueixen modificacions als apartats 3 i 4, a l'efecte d'aclarir quina és la base de càlcul per verificar si el preu de la renda és inferior a 6 metres quadrats i per aplicar els increments de renda que s'hi preveuen.

Així mateix, s'aclareix que la part arrendatària ha d'estar al corrent de les seves obligacions contractuals i legals, i se suprimeix la referència a les telecomunicacions pel que respecta al concepte de subministraments bàsics.

Esmena 3. De modificació

Es proposar modificar l'article 4 del projecte de llei, amb el redactat següent:

"Article 4. *Règim sancionador*

1. *Constitueix una infracció administrativa molt greu:*
Incórrer en qualsevol conducta que impedeixi la pròrroga del contracte d'arrendament d'habitatge per a ús residencial habitual i permanent ~~quan resta acreditada la notificació de la part arrendatària de la voluntat de fer efectiva la pròrroga i~~ ***davant*** *l'absència d'alguna de les causes que impedeixen ~~acollir-s'hi~~* ***l'aplicació automàtica del sistema de pròrrogues*** ~~*a què fa referència*~~ ***previst a*** *l'apartat 5 de l'article 2, i, en conseqüència, que permeti a la part propietària donar per resolt el contracte d'arrendament.*

2. Aquest règim sancionador està sotmès al règim jurídic establert en el capítol quart del títol III de la Llei d'arrendaments de finques urbanes vigent."

Motivació.
Per coherència amb l'esmena 3, considerant que es proposa configurar el sistema de pròrrogues com a automàtic.

Esmena 4. De supressió

Es proposar suprimir la disposició transitòria del projecte de llei.

Motivació.
Per coherència amb l'esmena 3, que, en cas d'acceptar-se, faria innecessària la previsió d'un règim transitori perquè l'arrendatari notifiqui la seva decisió d'acollir-se al sistema de pròrrogues.

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=a6b4b4b4-279a-4258-82ba-cae53f82a6c7 emprant el codi segur de verificació.

Esmena 5. De modificació

Es proposar modificar la disposició final segona del projecte de llei, amb el redactat següent:

"Disposició final segona. Modificació de la Llei 32/2022, del 14 de setembre, per a la promoció de la sostenibilitat del desenvolupament urbanístic i del turisme, i de modificació de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme, del 29 de desembre del 2000, i de la Llei 16/2017, del 13 de juliol, general de l'allotjament turístic

***1.** Es modifica l'article 3 de la Llei 32/2022, del 14 de setembre, per a la promoció de la sostenibilitat del desenvolupament urbanístic i del turisme, i de modificació de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme, del 29 de desembre del 2000, i de la Llei 16/2017, del 13 de juliol, general de l'allotjament turístic, el qual queda redactat de la manera següent:*

"Article 3. Suspensió temporal

1. ~~Durant un termini de tres anys a partir de l'entrada en vigor d'aquesta Llei~~ ***Fins el 28 de setembre del 2025****, se suspèn l'atorgament de noves autoritzacions d'habitatges d'ús turístic en apartaments i estudis, previstes a l'article 35 de la Llei 16/2017, del 13 de juliol, general de l'allotjament turístic.*

2. Consegüentment, durant el període establert a l'apartat anterior, se suspèn la inscripció de noves altes d'habitatges d'ús turístic en apartaments i estudis al Registre d'habitatges d'ús turístic, regulat a l'article 40 de la Llei 16/2017, del 13 de juliol, general de l'allotjament turístic.

3. S'entén per apartaments i estudis els que tenen aquesta consideració de conformitat amb l'article 24 de la Llei 16/2017, del 13 de juliol, general de l'allotjament turístic."

2. S'addiciona un apartat 3 a la disposició transitòria segona de la Llei 32/2022, del 14 de setembre, per a la promoció de la sostenibilitat del desenvolupament urbanístic i del turisme, i de modificació de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme, del 29 de desembre del 2000, i de la Llei 16/2017, del 13 de juliol, general de l'allotjament turístic, el qual queda redactat de la manera següent:

"Disposició transitòria segona. Sol·licituds d'autorització dels habitatges d'ús turístic presentades abans de l'entrada en vigor d'aquesta Llei

[...]

3. Les sol·licituds d'autorització dels habitatges d'ús turístic en apartaments i estudis amb classificació de cinc estrelles presentades abans de l'entrada en vigor de la Llei de mesures d'estímul i d'estabilitat del mercat d'arrendament d'habitatges, del XXX, i que estiguin pendents de resolució a la data referida no queden afectades per la suspensió temporal prevista a l'article 3. Aquestes sol·licituds han de ser autoritzades i els habitatges d'ús turístic objecte de les sol·licituds han de ser inscrits al Registre d'Habitatges d'Ús Turístic, sempre que es compleixin els requisits

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=a6b4b4b4-279a-4258-82ba-cae53f82a6c7 emprant el codi segur de verificació.

previstos a la Llei 16/2017, del 13 de juliol, general de l'allotjament turístic i a les seves normes de desenvolupament, i que es tracti d'habitatges que compleixin els requisits per ser classificats en la categoria de cinc estrelles.*"*

Motivació.
A l'efecte d'especificar el termini de suspensió temporal previst a l'article 3 de la Llei 32/2022, i de preveure un règim transitori específic tenint en compte la modificació de l'abast del referit règim de suspensió.

**caldrà precisar la data d'aprovació del projecte de llei.*

Andorra la Vella, el 27 d'octubre del 2023.

Sra. Maria Martisella Gonzalez
Consellera General del Grup Parlamentari Demòcrata

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=a6b4b4b4-279a-4258-82ba-cae53f82a6c7 emprant el codi segur de verificació.