Memòria justificativa, econòmica i de perspectiva de gènere del Projecte de llei de modificació de l'apartat 2 de l'article 1 de la Llei 11/2026, del 4 de juny, d'aprovació del règim jurídic aplicable als contractes d'arrendament d'habitatge per a residència habitual i permanent per al període 2027-2030.

I. Antecedents

El Consell General va aprovar la Llei 11/2026, del 4 de juny, amb l'objectiu, entre altres, d'establir un marc normatiu previsible i ordenat per a la transició gradual entre el sistema de pròrrogues extraordinàries previst per la Llei 24/2023, de mesures d'estímul i d'estabilitat del mercat d'arrendament d'habitatges, i el règim general de la Llei 15/2022, del 23 de maig, de text consolidat d'arrendaments de finques urbanes.

Tanmateix, l'experiència en l'aplicació de la legislació preexistent i la voluntat d'oferir una certesa absoluta abans de l'entrada en vigor de la Llei 11/2026 (prevista per al primer de gener del 2027) aconsellen introduir una precisió en el text del seu article 1.2 per evitar discrepàncies interpretatives sobre la naturalesa i l'eficàcia de les comunicacions unilaterals relatives a la fi dels contractes.

II. Justificació del Projecte de llei

El text actual de l'apartat 2 de l'article 1 de la Llei 11/2026 declara de forma expressa la nul·litat dels pactes contraris a la pròrroga legal, però no regula de manera explícita l'efecte jurídic de les comunicacions unilaterals de no renovació o resolució del contracte enviades per la part arrendadora que no estiguin emparades per les causes d'excepció legalment previstes.

Aquesta omissió genera un risc d'inseguretat jurídica: podria interpretar-se que, davant d'una notificació de no renovació, la persona arrendatària té la càrrega de manifestar formalment la seva oposició o invocar el seu dret a la pròrroga per evitar la preclusió d'aquest dret. Aquesta dinàmica pot penalitzar les persones arrendatàries que, per desconeixement o per simple passivitat, no contestin de forma fefaent les dites comunicacions.

El Projecte de llei té com a objectiu principal blindar l'automatisme *ope legis* de la pròrroga forçosa, establint que les comunicacions unilaterals adreçades a la resolució del contracte que no estiguin emparades en excepcions legals degudament acreditades són nul·les de ple dret i no imposen cap càrrega de resposta o oposició a l'arrendatari.

La modificació es concreta en un article únic que introdueix un nou paràgraf a l'apartat 2 de l'article 1 de la Llei 11/2026, amb la finalitat de privar les comunicacions de l'arrendador de tota capacitat de produir efectes jurídics o d'obrir terminis d'impugnació, a través del doble mecanisme de la ficció jurídica d'inexistència (*"són igualment nul·les [i] es consideren no realitzades"*) i de la neutralització de la passivitat de l'arrendatari ("*no imposen [...] la necessitat de cap contestació o oposició formal ni alteren la pròrroga legal"*): es garanteix així, de forma expressa, que el silenci no es pot interpretar com a conformitat o renúncia.

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=f8e131dc-469a-4bc2-885a-9b715dc2b43a emprant el codi segur de verificació.

La disposició final preveu l'entrada en vigor d'aquesta norma l'endemà de publicar-se al *Butlletí Oficial del Principat d'Andorra*. Així, si la Llei és publicada abans del dia 1 de gener del 2027, la seva entrada en vigor s'unificarà amb la data d'efectivitat de la mateixa Llei 11/2026. En cas que la publicació es produís amb posterioritat a la data esmentada, la norma pot desplegar, tanmateix, la seva eficàcia aclaridora i de reforç de la interpretació de la norma. Això afavoreix que les situacions jurídiques sorgides en l'interregne s'avaluïn d'acord amb el principi d'automatisme de la pròrroga que inspira la redacció original de la Llei 11/2026.

III. Integració de la perspectiva de gènere

Com el seu nom indica, el Projecte de llei té per objecte una modificació puntual d'un únic paràgraf d'un article de la Llei 11/2026, del 4 de juny, d'aprovació del règim jurídic aplicable als contractes d'arrendament d'habitatge per a residència habitual i permanent per al període 2027-2030. Analitzada aquesta modificació, es conclou que el Projecte de llei considera adequadament la perspectiva de gènere, atès que les mesures que conté són neutres des del punt de vista del sexe, no generen impactes discriminatoris directes o indirectes i garanteixen la igualtat de tracte en la seva aplicació.

IV. Consideracions econòmiques

Aquest Projecte de llei és estrictament neutre des del punt de vista pressupostari i no comporta cap augment dels crèdits pressupostaris ni cap disminució dels ingressos de l'Estat o dels comuns.

Conxita Marsol Riart
Ministra de Presidència, Economia, Treball i Habitatge

PÀGINA: 2 de 2 DATA I HORA DE LA GENERACIÓ DE LA CÒPIA: 24/11/2026 09:33
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=f8e131dc-469a-4bc2-885a-9b715dc2b43a emprant el codi segur de verificació.