

## **Projecte de llei de mesures de protecció, d'estímul del mercat i de governança en l'àmbit de l'habitatge**

### **Exposició de motius**

Durant aquesta legislatura, el Govern ha concentrat els esforços a establir les bases d'una política d'habitatge consolidable amb una mirada de futur centrada en la governança mitjançant la creació de l'Institut Nacional de l'Habitatge i també en l'estímul del mercat, amb mesures que recerquen impulsar els agents privats perquè proporcionin més habitatge de lloguer, sense perjudici de prioritzar el manteniment de les persones i de les famílies en els habitatges de lloguer que ocupen.

Aquesta línia de treball s'ha construït mitjançant lleis de mesures que han donat resposta als eixos fonamentals sobre els quals pivota la política d'habitatge: la protecció, l'estímul del mercat i la governança.

La Llei 15/2021, del 17 de juny, de creació de l'Institut Nacional de l'Habitatge (en endavant, "Llei 15/2021") articula diverses mesures d'importància sobre aquests eixos fonamentals. A més de la mateixa creació de l'Institut Nacional de l'Habitatge (en endavant, "INH") i de la Comissió Nacional de l'Habitatge, com a òrgan de consulta i participació en aquest àmbit, defineix els models d'habitatge protegit –els habitatges de protecció pública i els habitatges de preu assequible– i estimula el mercat mitjançant la creació del Fons d'Habitatge i la possibilitat de fer concessions administratives.

A més de les iniciatives legislatives adoptades aquest any pel Govern que afecten la política d'habitatge, aquest Projecte de llei continua en aquesta línia de treball amb noves mesures per aprofundir en les condicions necessàries per fer efectiu el dret de tothom a gaudir d'un habitatge digne.

La Llei conté vint articles, tres disposicions transitòries i divuit disposicions finals. Tot i que l'extensió de la Llei no aconsella una estructura per capítols s'ha considerat necessari, per tal de fer més entenedora la política d'habitatge, introduir-n'hi tres que articulen les mesures d'acord amb el pilar fonamental en el qual s'encabeixen, encara que es tracti, en diversos casos, de modificacions legislatives, que d'altra manera haurien de regular-se a través d'una disposició final.

Pel que fa a la protecció de les persones i les famílies, l'article 1 regula, davant la situació econòmica actual, una actualització excepcional de les rendes dels contractes d'arrendament d'habitatge. Aquesta actualització és proporcional a l'increment que les persones experimentin en la seva capacitat econòmica mitjançant la revaloració que el Govern aprovi dels salaris. D'aquesta manera es corregeix l'impacte negatiu que tindria per a la població la imputació de l'índex de preus de consum als contractes d'arrendament quan l'economia domèstica no s'ha revalorat en la mateixa proporció.

Els articles 2 i 3 recuperen les mesures de protecció d'aplicació immediata i relatives, d'una banda, a la pròrroga forçosa dels contractes d'arrendament

d'habitatge d'ús residencial que finalitzin durant l'any 2023 o qualsevol de les seves pròrrogues en defecte d'acord entre les parts i, d'altra banda, a la possibilitat de desafectar de la pròrroga els contractes d'arrendament d'habitatges que van ser prorrogats forçosament els anys 2019 i 2020 sempre que es compleixen les condicions establertes per a aquesta finalitat.

No obstant això, aquesta Llei introdueix tres modificacions dins de la regulació de la pròrroga forçosa. Dos d'elles, com a demandes específiques de la Comissió Nacional de l'Habitatge, relatives a l'excepció per recuperació de l'habitatge per a ús propi o d'un familiar. A l'acreditació del parentiu, la persona propietària que s'empari en aquesta excepció per resoldre el contracte d'arrendament fins ara vigent, hi ha d'adjuntar una declaració jurada sobre el destí de l'habitatge juntament amb la notificació de resolució del contracte. La declaració ve a reforçar l'efectivitat de la mesura per evitar frau de llei. A més, s'exclou les societats arrendadores d'habitatges d'ús residencial de l'àmbit d'aquesta excepció.

La tercera modificació fa referència a l'índex aplicable per a l'actualització de la renda. Excepcionalment, i com a mesura per contenir la inflació, les rendes podran ser actualitzades, sempre que s'hagi previst aquesta facultat al contracte d'arrendament, d'acord amb l'índex de preus de consum aplicable a la revaloració dels salaris, aprovat pel Govern.

Pel que fa a la regulació de la desafectació de la pròrroga forçosa, s'ha considerat oportú indicar, per evitar interpretacions diferents de la Llei, que la mesura és aplicable tant als contractes d'arrendament que van finalitzar l'any 2019 com als que es van acabar l'any 2020. A més, també s'aclareix que l'increment màxim de la renda que pot imputar la propietat és del 10%, sense que sigui possible a més, afegir la variació de l'índex de preus de consum o l'índex relatiu a la revaloració dels salaris, en el moment de la desafectació i renovació contractual establert del Govern. No obstant això, un cop transcorreguda la primera anualitat, serà aplicable el que disposa la Llei d'arrendaments de finques urbanes en matèria d'actualització de rendes.

Pel que fa a l'estímul del mercat d'habitatge, i concretament al mercat d'habitatge de lloguer, la Llei introdueix diverses mesures per baixar la tensió del mercat i facilitar que els agents privats inverteixin en el mercat d'arrendament d'habitatges de lloguer.

Així, i amb la finalitat principal però no exclusiva d'alleugerir les tensions addicionals que comporta l'arribada de persones estrangeres per fer treballs de temporada, es modifica la Llei 31/2018, de relacions laborals per apropar-se a la realitat dels costos que ha d'assumir l'empresa quan facilita la pensió alimentària i l'al·lotjament, de manera que el límit computable passa del 25% del salari mínim, actualment insuficient per satisfer aquesta necessitat, al 25% del salari brut que efectivament cobra la persona, de manera que es garanteix que la despesa continuï essent assequible per a la persona treballadora.

Des de l'àmbit tributari, la Llei introdueix una altra de les demandes fetes per la Comissió Nacional de l'Habitatge. Si la Llei 3/2019, del 17 de gener, de mesures

urgents en matèria d'arrendaments d'habitatges va aprovar una exempció de l'1% en l'impost de transmissions patrimonials sempre que l'adquisició de l'habitatge es destinés al mercat de lloguer, aquesta Llei n'equipara el tractament en operacions fetes per particulars i sotmeses a l'impost general indirecte creant un tipus específic del 3,5%, equivalent a una exempció de l'1% per aquest tipus d'adquisicions.

Finalment, pel que fa a les mesures d'estímul, la Llei introdueix una modificació del Codi de procediment civil per agilitar els procediments de resolució de contracte i desnonament davant de supòsits d'abandó de la finca arrendada. S'eliminen els requisits relatius a l'acreditació de manca de despesa de subministrament per no estar, d'acord amb la normativa actual, a l'abast de la propietat i també a l'obtenció de declaracions de testimonis que dificulten a la pràctica la sol·licitud del retorn provisional de la finca arrendada. Així, se sol·licita directament a la Batllia el retorn provisional de la finca i se'n sol·licita alhora la inspecció ocular amb indicació de la data per practicar la diligència en el termini màxim de tretze dies des de l'entrada de la sol·licitud de retorn. Es tracta d'una mesura que ha estat reclamada pel sector en el marc de les reunions mantingudes en la Comissió Nacional de l'Habitatge i que repercuteix de forma directa en la seguretat jurídica dels contractes i en la confiança del sector privat en relació amb les inversions immobiliàries destinades al mercat de lloguer.

Pel que fa a les mesures de governança, la Llei regula els drets d'adquisició preferent a favor del Govern en les transmissions d'habitatges adquirides mitjançant procediments judicials o executius per al pagament de deutes hipotecaris.

Aquesta previsió té com a objectiu, d'una part, l'ampliació del parc públic d'habitatges del Govern per poder destinar-los a persones i famílies en situació de vulnerabilitat i, de l'altra, disminuir les conseqüències desfavorables per als grups socials en risc d'exclusió residencial. Aquests drets s'han previst per a determinades transmissions i, alhora, s'ha establert el procediment per exercir els drets de tempteig i retracte. Així mateix, amb la finalitat de fer efectiu aquest dret, la Llei faculta els notaris del país per no autoritzar les escriptures públiques que no hagin respectat aquests drets.

Una altra de les matèries que la Llei regula i que s'endinsa en l'àmbit de la governança és la valoració dels béns immobles. En aquest sentit, resulta imprescindible per garantir la seguretat jurídica de les operacions immobiliàries dotar-nos d'un sistema que estableixi els paràmetres necessaris per proporcionar fiabilitat i confiança a les valoracions fetes per professionals, per evitar així la disparitat de preus que fins ara s'ha donat en el mercat. Així, es regula per primera vegada la figura de la taxació pericial immobiliària, com una activitat diferenciada de la valoració comercial i, l'aptitud professional necessària per portar a terme aquesta activitat.

Finalment, s'han introduït diverses modificacions en la Llei 15/2021 que tenen per finalitat, d'una banda, eliminar els obstacles detectats pel que fa al tractament de les dades a les quals ha de tenir accés l'INH, com és el cas del sistema d'informació vinculat a la inscripció de les dades relatives als contractes

d'arrendament d'habitatges, i d'altra banda, completar la regulació relativa a la gestió integral dels habitatges de protecció pública mitjançant l'atribució de facultats pròpies de l'Administració relatives a patrimoni públic, així com la regulació de les causes i el procediment de desnonament administratiu. Aquestes facultats esdevenen imprescindibles per garantir una gestió eficaç del parc d'habitatge públic.

La Llei regula, a més, una habilitació específica a favor de l'INH i del Govern per accedir a dades protegides i també lliures relatives al parc immobiliari d'habitatge i a les persones usuàries que estan sota la custòdia d'altres administracions públiques i d'empreses privades i que són necessàries per completar la diagnosi per elaborar el Pla pel dret a l'habitatge, i per tractar aquestes dades. Des de la creació de l'INH i la constitució del seu Comitè Director s'han observat resistències per part de les administracions públiques implicades, així com de les empreses subministradores de serveis, per facilitar l'accés a les dades personals de les quals són responsables com a conseqüència d'una lectura massa estricta de la Llei de protecció de dades personals basada en el consentiment explícit de la persona titular.

Els dubtes sobre la legalitat de l'accés queden resolts amb l'habilitació que la Llei regula i que té per finalitat conèixer el parc d'habitatges i les seves característiques, l'estat d'ocupació i l'ús que se'n fa. Pel que fa al parc d'habitatges buits, interessa a l'INH i al Govern conèixer les dades de titularitat dels immobles per investigar les causes d'infrautilització en una situació de tensió del mercat i d'alta demanda, i alhora promoure els incentius necessaris perquè es posin al mercat de l'habitatge residencial, sense perjudici de facilitar la inspecció tributària pel que fa a les declaracions a les quals les persones titulars estiguin obligades. Aquesta habilitació legal respecta la normativa vigent en matèria de protecció de dades i esdevé imprescindible perquè l'INH executi les funcions que té atribuïdes per llei.

També s'ha modificat la Llei 15/2021 per introduir-hi una nova disposició addicional relativa a la potestat de les administracions públiques de cedir gratuïtament l'ús de béns immobles o drets reals de béns immobles a favor del Fons d'Habitatge per destinar-los a habitatge de preu assequible, i respondre així al model de governança en matèria d'habitatge establert.

Així mateix, i pel que fa al règim jurídic aplicable al Fons d'Habitatge, amb la finalitat de facilitar les operacions relatives a la promoció i la rehabilitació d'edificis per destinar-los a habitatges de preu assequible, s'ha modificat l'article 21 de la Llei 36/2021, del 16 de desembre, de finances comunals, de manera que el Fons d'Habitatge es considera com a entitat totalment exempta.

La Llei es conclou amb tres disposicions transitòries i disset disposicions finals. La disposició transitòria primera recupera la mesura adoptada per primera vegada amb la Llei 3/2019, del 17 de gener, de mesures urgents en matèria d'arrendaments d'habitatges i prorrogada amb la Llei 15/2020, del 26 de novembre, de mesures urgents en matèria d'arrendaments de finques urbanes i de millora del poder adquisitiu. Atesa la situació econòmica actual, esdevé necessari mantenir-la per facilitar la rehabilitació i la reforma d'edificis per

destinar-los a habitatges plurifamiliars d'ús residencial, però també per a dedicar-los a espais comuns compartits o *coliving*.

Les disposicions transitòries segona i tercera regulen el règim aplicable als professionals que fins ara han exercit l'activitat de taxació pericial immobiliària fins que s'aprovi el reglament que desenvolupi les proves tècniques que certifiquin l'aptitud professional per exercir aquesta activitat.

La disposició final primera encomana al Govern l'aprovació, en el termini de dos anys, l'aprovació d'un projecte de llei del dret a l'habitatge per evitar la fragmentació legislativa en aquesta matèria, i proporcionar seguretat jurídica mitjançant el desenvolupament d'aquest dret de forma equiparable a altres pilars de l'estat del benestar com són la protecció social, l'educació, la sanitat o el treball.

La disposició final segona atorga el caràcter de llei qualificada a la regulació relativa a l'habilitació expressa per accedir a les dades relatives al parc immobiliari, en tractar-se d'una limitació legítima del dret a la intimitat, dret fonamental i, per tant, sotmès a reserva de llei qualificada; la disposició final tercera dona resposta a una demanda reiterada del Consell de Drets Socials del Consell d'Europa, que sol·licitava la protocol·lització de l'actuació entre la Batllia i els serveis socials de manera que s'atenguin de forma ràpida i eficaç els casos de vulnerabilitat social i residencial i alhora es faciliti la intervenció preventiva davant situacions susceptibles d'exclusió social; la disposició final quarta i la cinquena introdueixen dos modificacions de la Llei del notariat: d'una banda, una nova causa que justifica que els notaris neguin la seva intervenció o actuació i, d'altra banda, la possibilitat d'exhibir i lliurar còpies i certificats d'instruments públics quan existeix una autorització expressa legal; la disposició final sisena modifica la Llei de l'embargament en establir la notificació preceptiva al ministeri responsable de l'habitatge dels processos d'alienació d'habitatges per subhasta; la disposició final setena encomana al Govern la modificació del Reglament de prestacions econòmiques dels serveis socials i socio-sanitaris pel que fa al règim jurídic dels ajuts per a l'habitatge de lloguer, de manera que es consolidi la flexibilització dels requisits d'accés a aquests ajuts aprovats amb motiu de les mesures adoptades per a la millora del poder adquisitiu de la ciutadania i passar, a més, a una modalitat de convocatòria oberta durant tot l'any de manera que la gestió de la prestació sigui més eficient; la disposició final vuitena modifica la Llei d'arrendaments de finques urbanes per introduir-hi una nova obligació per a les persones arrendatàries, que consisteix en la cessió de les dades de consum per elaborar l'etiqueta energètica mitjançant el mètode simplificat; la disposició final novena modifica la Llei del cadastre per habilitar l'INH i el Govern per accedir a les dades protegides del cadastre; la disposició final desena modifica la Llei del cens per permetre que l'INH i el Govern puguin facilitar les dades consultades a altres administracions per complir els fins establerts en aquesta llei; la disposició final onzena encomana a l'INH i al Govern l'obertura d'un procediment d'investigació sobre el parc immobiliari, un cop identificats els habitatges buits, perquè s'estudien les causes de la manca d'ús i s'adoptin les accions públiques necessàries per incentivar la posada d'aquests habitatges al mercat; la disposició final dotzena modifica la Llei d'agents i gestors immobiliaris de manera que la funció sobre la valoració de béns immobles tingui exclusivament una finalitat

comercial; la disposició final tretzena modifica l'impost sobre els habitatges buits (IHB) amb l'objectiu, d'una banda, d'incrementar l'eficiència de l'impost per incentivar que els propietaris dels habitatges buits els destinin al mercat de lloguer o de venda residencial i, d'altra banda, transformar l'IHB en un impost finalista, la recaptació del qual s'ha de destinar de manera directa o indirecta a la promoció de l'habitatge de protecció social o de preu assequible; la disposició final catorzena modifica la Llei 11/2012, del 21 de juny, de l'impost general indirecte per incloure en el tipus de gravamen superreduït les cessions administratives dels habitatges de protecció pública; la disposició final quinzena modifica la Llei 19/2021, de modificació de la Llei 27/2008, del 20 de novembre, d'impostos especials, en el sentit d'allargar l'aplicació del preu del carboni fins al 2027 i mantenir el mateix gravamen que el d'aquest any per al 2023; la disposició final setzena encomana al Govern l'aprovació dels projectes de llei de textos consolidats de la Llei 31/2018, del 6 de desembre, de relacions laborals, la Llei 11/2012, del 21 de juny, de l'impost general indirecte, la Llei 22/2021, del 17 de setembre, del text consolidat del Codi de procediment civil, la Llei 15/2021, del 17 de juny, de creació de l'Institut Nacional de l'Habitatge, la Llei 36/2021, del 16 de desembre, de finances comunals, la Llei 14/2021, del 28 de maig, del text consolidat de la Llei del notariat, la Llei 44/2014, del 18 de desembre de l'embargament, la Llei 15/2022, del 23 de maig, del text consolidat de la Llei d'arrendaments de finques urbanes, de la Llei 29/2008, de l'11 de desembre, del cadastre, la Llei 9/2007, del 17 de maig, del cens i la Llei d'agents i gestors immobiliaris del 15 de desembre del 2000 i, la disposició final dissetena habilita al Govern per desplegar reglamentàriament aquesta Llei. Finalment, la disposició final divuitena determina l'entrada en vigor de la Llei.

### **Capítol primer. *Mesures de protecció***

#### ***Article 1. Actualització excepcional de les rendes dels contractes d'arrendament d'habitatge durant l'any 2023***

Durant l'any 2023, l'actualització de la renda dels contractes d'arrendament d'habitatge per a residència habitual i permanent, si està pactada en el contracte, ha de practicar-se d'acord amb l'índex de revaloració dels salaris que aprovi el Govern per a l'any 2023, prenent com a base la renda que es paga en el moment que neix el dret a la revisió.

#### ***Article 2. Pròrroga forçosa dels contractes d'arrendament d'habitatge per a ús residencial permanent que finalitzin durant l'any 2023***

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 2023, tant si es tracta del termini pactat en el contracte d'arrendament com si es tracta del termini d'una pròrroga tàcita, es poden prorrogar, renovar o extingir 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 pròrrogues, la

part arrendatària pot exigir a la part arrendadora que el contracte es prorrogui un any més com a màxim. Aquesta pròrroga legal només pot ser exigida per la part arrendatària en cas que el dia en què s'acabi la durada del contracte estigui al corrent de totes les obligacions contractuals a càrrec seu.

La part arrendadora pot actualitzar la renda durant aquesta pròrroga legal, d'acord amb l'índex que el Govern aprovi per a la revaloració dels salaris, sempre que la facultat d'actualitzar la renda estigui pactada al contracte d'arrendament.

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 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 el període mínim esmentat degut 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.

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.

Aquesta excepció no pot ser al·legada per persones jurídiques que hagin actuat en el contracte d'arrendament com a arrendadores, fins i tot quan la recuperació interessada es vulgui destinar a socis, administradors o familiars d'aquests últims.

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, 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, salubritat i 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 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'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 als sis mesos des de la data d'expiració del contracte.

*Article 3. Desafectació de la pròrroga forçosa dels contractes d'arrendament que van finalitzar els anys 2019 i 2020 o qualsevol de les seves pròrroques*

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 o el 2020, 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 d'una 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 i l'article 1 de la Llei 23/2019, del 12 de desembre, de mesures urgents en matèria d'arrendaments d'habitatge i per millorar el poder adquisitiu, es poden resoldre, 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. No és aplicable, a més, ni l'índex de preus de consum ni l'índex per revalorar els salaris aplicable durant l'any 2023 als contractes d'arrendament d'habitatge, sense perjudici del règim d'actualització de rendes per a les anualitats següents establert a la Llei d'arrendaments de finques urbanes vigent.

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 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.

## **Capítol segon.**      *Mesures d'estímul del mercat*

*Article 4. Pensió alimentària i allotjament proveït per l'empresa.*

Es modifica l'apartat 2 de l'article 74 de la Llei 31/2018, del 6 de desembre, de relacions laborals, el qual queda redactat de la manera següent:

“2. La pensió alimentària i l'allotjament proveït per l'empresa formen part del salari. El seu valor en diners no pot ser d'una quantia superior al 25% del salari global brut que la persona assalariada percep, exclòs del còmput l'equivalent econòmic d'aquests dos conceptes.”

*Article 5. Tipus de gravamen específic de l'impost general indirecte per a l'adquisició d'habitatges destinats al mercat de lloguer*

S'afegeix l'article 60 *ter* dins del capítol novè del títol III de la Llei 11/2012, del 21 de juny, de l'impost general indirecte, el qual queda redactat de la manera següent:

“Article 60 *ter*. *Tipus de gravamen específic*

El tipus de gravamen específic és del 3,5% i s'aplica només a l'operació següent:

Adquisicions que tinguin per objecte immobles destinats a l'arrendament d'habitatges d'ús residencial permanent sempre que l'adquirent no tingui la consideració d'empresari a efectes d'aquesta Llei. L'arrendament de l'immoble ha de tenir una durada mínima de cinc anys, d'acord amb la Llei d'arrendament de finques urbanes. En cas que no s'arrendi l'immoble o que s'arrendi durant menys de cinc anys, és procedent l'aplicació del tipus de gravamen general juntament amb els interessos de demora.”

#### *Article 6. Retorn provisional de la finca arrendada*

Es modifica l'article 282 de la Llei 22/2021, del 17 de setembre, del text consolidat del Codi de procediment civil, el qual queda redactat de la manera següent:

#### *“Article 282. Retorn provisional de la possessió de la finca*

1. En cas que el procés tingui per objecte resoldre un contracte d'arrendament i el demandat no hi hagi comparegut un cop han finalitzat els tràmits d'al·legacions, malgrat haver estat degudament citat a aquest efecte, el demandant pot sol·licitar al tribunal el retorn provisional de la possessió de la finca arrendada i alhora la prèvia inspecció ocular de la finca per fer-ne el reconeixement judicial. El tribunal decideix mitjançant un autèntic per fer el reconeixement judicial i fixa una data en què s'ha de dur a terme, que s'ha de practicar en tot cas en el termini de tretze dies hàbils següents a la presentació de la sol·licitud del retorn provisional.

2. En cas que el tribunal constati que la finca arrendada es troba en una situació d'abandonament, estima la sol·licitud de retorn provisional de la possessió mitjançant un autèntic i dins els tretze dies hàbils següents, en què també pot requerir al demandant, si escau, que presti una caució suficient a criteri del tribunal per garantir el rescabament dels danys que es puguin ocasionar al demandat, sense perjudici que el procés continuï tramitant-se.”

### **Capítol tercer. Mesures de governança**

#### *Article 7. Titularitat, competència i transmissions d'habitatges sotmesos als drets d'adquisició preferent a favor del Govern*

1. El Govern és titular dels drets de tempteig i retracte sobre les transmissions d'habitatges següents:

a) Dret de tempteig i retracte sobre les transmissions d'habitatges i llurs annexos que haguessin estat adquirides mitjançant insolutudació en pagament d'un deute amb garantia hipotecària.

b) Dret de tempteig i retracte en les transmissions d'habitatges i llurs annexos que haguessin estat adquirides en el marc d'un procediment judicial d'execució forçosa d'una garantia real d'hipoteca duta a terme pel saig o practicada pels òrgans jurisdiccionals.

2. Aquests drets de tempteig i retracte els exerceix, si escau, el ministeri responsable de l'habitatge d'acord amb les disposicions previstes en els articles següents i fins al límit de la dotació pressupostària prevista per a aquesta finalitat.

3. Queda exclòs l'exercici d'aquests drets en cas de concurrència amb altres drets d'adquisició preferent de caràcter legal, quan aquests drets siguin exercits per altres administracions o persones que en siguin beneficiàries. Si aquestes administracions o persones decideixen no exercir llur dret dins del termini legal establert, el Govern pot optar per l'exercici dels seus drets dins del termini de seixanta dies a comptar del dia en què finalitzi el termini del dret legal concurrent.

#### *Article 8. Procediment per a l'exercici del dret de tempteig*

La decisió de transmetre l'habitatge o edifici inclòs en qualsevol dels supòsits sotmesos a tempteig d'acord amb l'article anterior, l'ha de notificar la persona titular transmissió al ministeri competent en matèria d'habitatge per qualsevol mitjà que acrediti la recepció de la notificació. La notificació ha de comprendre les dades següents:

- i. Dades de la persona titular o les persones titulars de l'habitatge objecte de transmissió.
- ii. Dades d'identificació de l'habitatge i, si escau, de llurs annexos, inclosos l'estat de les càrregues i l'estat de l'ocupació.
- iii. Preu de la transmissió i forma de pagament projectada.
- iv. Qualsevol altra condició essencial de la transmissió.
- v. Haver exhaurit totes les possibilitats de negociació en l'àmbit bancari, com, i sense caràcter exhaustiu, pactes relatius a períodes de carència, refinançament, etc.

La notificació d'aquestes circumstàncies ha d'anar acompanyada dels documents acreditatius corresponents.

El dret de tempteig s'ha d'exercir en el termini de seixanta dies naturals a partir de l'endemà del dia en què hagi tingut entrada al Servei de Tràmits de l'edifici administratiu del Govern la notificació de la transmissió amb el contingut descrit a l'apartat 1 d'aquest article, sense perjudici de la presentació de documents d'acord amb el principi de finestra única establert al Codi de l'Administració.

Aquest termini de seixanta dies naturals pot ésser suspès o prorrogat d'acord amb el que disposa el Codi de l'Administració.

Si la notificació de la persona transmissió és incompleta o defectuosa, el ministeri responsable de l'habitatge li ho posa en coneixement perquè esmeni els defectes detectats.

La persona titular de l'habitatge sotmès a tempteig ha de facilitar-hi, si escau, l'accés perquè el Govern pugui fer la valoració corresponent. El termini per exercir el tempteig queda en suspens des del dia en què es requereix la persona titular de l'habitatge fins que s'hi faci l'accés.

Transcorregut el termini previst per exercir el tempteig d'acord amb els preceptes anteriors sense que el Govern hagi notificat la voluntat d'executar el dret, la persona titular pot transmetre l'habitatge en les mateixes condicions en què havien estat notificades i d'acord amb el règim que li resulti aplicable.

El Govern pot comunicar a la persona transmissent la seva renúncia motivada a exercir el dret de tempteig abans que finalitzi el termini previst per exercir-lo.

El dret de tempteig s'exerceix mitjançant notificació fefaent a la persona transmissent i es paga el preu dins del termini de quatre mesos des d'aquesta comunicació, tret que en les condicions de la transmissió s'hagin establert terminis superiors.

La notificació de l'exercici del tempteig ha de recollir, com a mínim, el contingut següent:

- i. La voluntat d'exercir el dret de tempteig
- ii. Les raons que justifiquen l'exercici del dret
- iii. El preu que s'ha de satisfer, amb indicació de la partida pressupostària

#### *Article 9. Procediment per a l'exercici del dret de retracte*

El Govern pot exercir el dret de retracte en els casos d'habitatges transmesos infringint el deure de notificar la decisió de transmetre i en els supòsits següents:

- i. Si, tot i haver-se fet la notificació de la transmissió legalment exigida, s'ha omès qualsevol dels requisits legals establerts.
- ii. Si la transmissió s'ha produït abans de finalitzar el termini per exercir el dret de tempteig.
- iii. Si la transmissió s'ha fet en condicions diferents de les que es van comunicar a la notificació.

El Govern ha de dictar una resolució sobre si hi ha causa suficient per a l'exercici del dret de retracte en el termini de trenta dies a comptar del dia en què hagi tingut coneixement de la transmissió efectuada i de les seves condicions. En el termini d'un mes a comptar des que s'hagi establert l'existència de causa suficient per executar el dret de retracte, el Govern, examinades les condicions físiques de l'habitatge i les circumstàncies i condicions que siguin necessàries, ha de comunicar les condicions d'adquisició i el preu corresponent.

És beneficiària del retracte la persona que resulti adjudicatària, que ha de complir les condicions econòmiques i de qualsevol altre tipus establertes per a la transmissió. Entre la data de la resolució sobre l'existència d'una causa de retracte i l'exercici efectiu del dret no poden transcórrer més de tres mesos.

#### *Article 10. Exercici dels drets d'adquisició preferent a favor del Fons d'Habitatge*

El Govern pot exercir els drets d'adquisició preferent establerts en els articles anteriors a favor del Fons d'Habitatge.

El Fons d'Habitatge està sotmès als criteris que estableixi el Govern pel que fa al destí de l'habitatge i, en particular, a les condicions derivades de la seva consideració com a habitatge de preu assequible.

#### Article 11. *Facultats del notariat*

Els notaris han de denegar, en l'exercici de les seves facultats, la formalització en escriptura pública dels títols d'adquisició dels habitatges a què fa referència l'article 7 d'aquesta Llei quan no s'acrediti degudament l'existència de la notificació requerida a l'apartat 1 de l'article 8 o davant dels supòsits establerts a l'article 9.

#### Article 12. *Taxació pericial immobiliària*

1. La taxació pericial immobiliària és el document tècnic emès per un professional acreditat i inscrit com a pèrit taxador que té per objecte la valoració d'un bé immoble o dels preus màxims o mínims d'un bé immoble obtinguda mitjançant l'aplicació dels mètodes de valoració corresponents d'acord amb la naturalesa del bé immoble.

2. El Govern regula mitjançant reglament el contingut mínim que ha de tenir una taxació pericial immobiliària així com els mètodes de valoració aplicables d'acord amb la naturalesa del bé immoble objecte de taxació.

#### Article 13. *Aptitud professional per fer taxacions pericials immobiliàries*

1. Les persones professionals que es dediquin a l'exercici de la taxació pericial immobiliària han d'acreditar que disposen d'una titulació oficial superior d'estudis especialitzats d'acord amb la naturalesa del bé immoble objecte de taxació.

També pot justificar-se aquesta aptitud mitjançant una altra formació específica en la matèria com també amb l'acreditació de l'experiència professional en l'àmbit de la taxació pericial immobiliària.

2. Per exercir l'activitat de taxació pericial, a més dels requisits establerts en la legislació sectorial d'aplicació a la professió que la persona interessada desenvolupi, és obligatòria la inscripció en el Registre de Pèrits i Pèrites Taxadors Immobiliaris, prèvia acreditació d'estar en possessió del certificat d'aptitud per exercir la taxació pericial emès pel ministeri responsable de les finances.

3. Les persones que vulguin obtenir el certificat d'aptitud per a l'exercici de la taxació pericial han de cursar la formació tècnica necessària i superar les proves corresponents. El Govern regula mitjançant reglament el programa formatiu i el contingut de les proves per obtenir el certificat d'aptitud.

4. El Govern regula mitjançant reglament el règim jurídic, l'objecte i la finalitat, l'àmbit territorial i l'adscripció, l'organització, el funcionament i el règim de publicitat del Registre de Pèrits i Pèrites Taxadors Immobiliaris.

#### Article 14. *Intercanvi de dades a favor de l'Institut Nacional de l'Habitatge*

Es modifica l'apartat 2 de l'article 4 del capítol primer de la Llei 15/2021, del 17 de juny, de creació de l'Institut Nacional de l'Habitatge, el qual queda redactat de la manera següent:

“2. Les dades que poden ser requerides han d'estar vinculades a projectes estratègics de l'Institut Nacional de l'Habitatge i emparades en el compliment d'una missió realitzada en interès públic, d'una obligació legal o d'un contracte, segons correspongui.”

#### Article 15. *Habilitació per a l'accés de les dades relatives al parc immobiliari d'habitatge i el tractament d'aquestes dades*

S'afegeix l'article 4 bis del capítol primer de la Llei 15/2021, del 17 de juny, de creació de l'Institut Nacional de l'Habitatge, el qual queda redactat de la manera següent:

“Article 4 bis. *Habilitació per a l'accés de les dades relatives al parc immobiliari d'habitatge i el tractament d'aquestes dades*

1. L'Institut Nacional de l'Habitatge i el ministeri responsable de l'habitatge, conjuntament o separadament, tenen legitimació específica per accedir a dades relatives al parc immobiliari d'ús residencial, turístic i per a oficines i altres usos compatibles amb el d'habitatge, i per tractar aquestes dades.

La licitud del tractament d'aquestes dades es basa en el compliment d'una missió realitzada en interès públic establerta a l'article 33 de la Constitució. Aquest tractament és necessari per completar l'estudi de la diagnosi del Pla pel dret a l'habitatge i, concretament, per conèixer amb exactitud la disponibilitat d'habitatge en relació amb les projeccions de creixement demogràfic, inclòs el parc d'habitatges buit, d'acord amb la funció constitucional de vetllar per la utilització racional del sòl i de tots els recursos naturals dins d'un model de vida sostenible.

2. Les dades objecte de tractament són la identificació dels habitatges sobre plànol per tipologies i usos, amb identificació, també, dels titulars, així com les dades de consum de subministrament i l'estat d'ocupació.

Aquestes dades poden ser sol·licitades a altres departaments del Govern, els comuns, els organismes autònoms, les entitats parapúbliques, les entitats subministradores de serveis, públiques o privades, la Cambra de Notaris i els notaris.

3. Es consideren *persones interessades afectades* les persones físiques o jurídiques propietàries dels habitatges, així com els titulars de dret de superfície, usdefruit o qualsevol altre dret real que atorgui facultats de disposició sobre els habitatges. També són persones interessades afectades les persones que ocupin els habitatges d'ús residencial en virtut d'un contracte d'arrendament.

4. Les finalitats de l'accés a les dades a què fa referència l'apartat anterior i el seu tractament són les següents:

- i. La localització dels habitatges buits i la investigació sobre les causes que en motiven la infrautilització en contextos d'alta demanda en el mercat d'habitatge de lloguer.
- ii. El coneixement del parc immobiliari existent al país, els usos dels habitatges distribuïts per parròquies, l'estat de conservació i rehabilitació del parc, el grau d'accessibilitat dels habitatges d'ús residencial permanent o temporal, així com turístic.
- iii. L'estat d'ocupació dels habitatges d'ús residencial permanent i temporal i el nombre de persones que componen la llar per identificar situacions d'amuntegament.
- iv. L'estudi de les necessitats de la població, de les parròquies i dels propietaris juntament amb les projeccions demogràfiques i de creació de llars.
- v. Les tipologies de les llars existents al país, unipersonals o d'unitats de convivència, amb dades desagregades per sexe, edat i existència de parentiu dins de la unitat de convivència, per estudiar la taxa d'emancipació, la tipologia de llar i el tipus d'habitatge necessari d'acord amb l'evolució demogràfica, el manteniment de models residencials tradicionals i la demanda de models residencials mitjançant espais comuns compartits (*coliving*) o amb suport a l'autonomia (*cohousing*), entre altres tendències residencials.
- vi. L'acompliment de les obligacions tributàries per part de les persones físiques i jurídiques sotmeses a tributació, així com la inspecció tributària del Govern i dels comuns.
- vii. La promoció de campanyes informatives sobre les polítiques de rehabilitació i, les obligacions derivades del deure de conservació i manteniment d'edificis, i vetllar per l'acompliment de la normativa d'ordenament territorial i urbanisme i de medi ambient.
- viii. L'estudi dels preus d'accés i de manteniment de l'habitatge de compra i d'arrendament per oferir indicadors estadístics actualitzats.
- ix. L'estudi de despesa energètica actual dels habitatges d'ús residencial i turístic per aprovar, si escau, programes que promoguin l'estalvi energètic i un consum responsable i sostenible.

5. L'Institut Nacional de l'Habitatge és el responsable del tractament de les dades obtingudes mitjançant la legitimació de l'accés establert en aquest article.

El tractament de les dades obtingudes per l'Institut Nacional de l'Habitatge es pot fer de forma directa o mitjançant la contractació d'una prestació de serveis o la col·laboració amb el Departament d'Estadística del Govern, que assumeixen la condició d'encarregat del tractament. La identificació dels titulars dels habitatges es farà de forma restringida, davant d'indicis que demostrin que l'habitatge no està ocupat, d'acord amb els principis de minimització de dades, exactitud i proporcionalitat.

Un cop identificats els habitatges buits, l'Institut Nacional de l'Habitatge sotmet la resta de les dades a un procés de pseudonimització, si escau.

6. L'Institut Nacional de l'Habitatge, previ requeriment, pot comunicar a les administracions públiques corresponents les dades estrictament necessàries per acomplir les obligacions tributàries a què estiguin sotmesos els titulars dels habitatges.

7. Abans d'accedir les dades sol·licitades a les administracions i entitats a que fa referència l'apartat 2 d'aquest article i tractar-les, l'Institut Nacional de l'Habitatge juntament amb el ministeri responsable de l'habitatge han d'encomanar l'avaluació de l'impacte del tractament d'aquestes dades i fer la consulta prèvia a l'Agència Andorrana de Protecció de Dades, en el supòsit que el tractament comporti un risc alt.

8. Les dades s'han de conservar segons la normativa aplicable en matèria de conservació d'arxius i de gestió de documents.

9. Atesa la finalitat d'interès públic que té el tractament d'aquestes dades, no és aplicable el dret d'oposició i de supressió de les dades per part de la persona interessada. No obstant això, la persona interessada té dret a exercir el dret d'accés i rectificació. També té dret a exercir el dret de limitació del tractament sempre que l'objecte de la limitació no impedeixi l'assoliment de les finalitats esmentades.

La persona interessada pot adreçar-se mitjançant un escrit a l'Institut Nacional de l'Habitatge, com a responsable del tractament, per exercir els drets d'accés, rectificació i limitació del tractament.”

#### *Article 16. Potestats administratives de l'Institut Nacional de l'Habitatge relatives als habitatges de protecció pública*

S'afegeix l'apartat 3 a l'article 15 del capítol quart de la Llei 15/2021, del 17 de juny, de creació de l'Institut Nacional de l'Habitatge, el qual queda redactat la manera següent:

“3. Correspon a l'Institut Nacional de l'Habitatge, sense perjudici de les potestats reconegudes al capítol novè d'aquesta Llei i allò que estableix el Codi de l'Administració, les potestats següents en relació amb els habitatges de protecció pública:

- a) La potestat d'execució forçosa
- b) La potestat de recuperació d'ofici
- c) La potestat de desnonament administratiu”

#### *Article 17. Causes de desnonament administratiu*

S'afegeix l'article 15 bis al capítol quart de la Llei 15/2021, del 17 de juny, de creació de l'Institut Nacional de l'Habitatge, el qual queda redactat de la manera següent:



*“Article 15 bis. Causes de desnonament administratiu*

És procedent el desnonament administratiu de les persones adjudicatàries dels habitatges de protecció pública per les causes següents:

- a) Si finalitza el contracte per qualsevol de les causes previstes reglamentàriament i no es lliura la possessió de l’habitatge en el termini establert.
- b) Si no paguen les rendes fixades en el contracte de cessió administrativa de l’habitatge de protecció pública, els imports que siguin exigibles per serveis o despeses comuns o qualsevol altra aportació dinerària que estableixi la normativa vigent.
- c) Si destinen l’habitatge a un ús indegut o no autoritzat.
- d) Si no disposen d’un títol legal que els autoritzi a ocupar l’habitatge de protecció pública, les seves zones comunes o els locals i les edificacions complementàries.
- e) Si han estat sancionades mitjançant una resolució ferma per qualsevol de les següents infraccions tipificades en aquesta llei:  
Primera. No destinar l’habitatge a domicili habitual i permanent sense haver obtingut l’autorització preceptiva.  
Segona. Cedir totalment o parcialment l’habitatge per qualsevol títol per part de la persona adjudicatària, sense autorització.  
Tercera. Falsejar les dades exigibles per accedir a un habitatge de protecció oficial.”

*Article 18. Procediment de desnonament administratiu*

S’afegeix un article 15 *ter* al capítol quart de la Llei 15/2021, del 17 de juny, de creació de l’Institut Nacional de l’Habitatge, el qual queda redactat de la manera següent:

*“Article 15 ter. Procediment de desnonament administratiu*

1. El procediment de desnonament administratiu s’ha d’ajustar al que disposa el Codi de l’Administració i, en tot cas, requereix la instrucció prèvia de l’expedient administratiu en el curs del qual la persona adjudicatària té dret d’audiència per fer les alegacions que estimi convenients.
2. El Govern ha d’aprovar el reglament que reguli el procediment per acordar el desnonament administratiu.”

*Article 19. Cessió gratuïta de l’ús de béns immobles o drets reals sobre béns immobles a favor del Fons d’Habitatge*

S’afegeix una disposició addicional sisena a la Llei 15/2021, del 17 de juny, de creació de l’Institut Nacional de l’Habitatge, la qual queda redactada de la manera següent:

*“Disposició addicional sisena. Cessió gratuïta de l’ús de béns immobles o drets reals sobre béns immobles a favor del Fons d’Habitatge*

Les administracions públiques poden cedir l'ús de béns immobles patrimonials o drets reals sobre béns immobles a favor del Fons d'Habitatge per destinar-los a habitatges de preu assequible, encara que la utilització o l'explotació públiques siguin previsibles.”

*Article 20. Exempció total del Fons d'Habitatge de les taxes comunals.*

S'afegeix l'apartat 4 a l'article 21 del capítol II del Títol II de la Llei 36/2021, del 16 de desembre, de finances comunals, el qual queda redactat de la manera següent:

Article 21. Entitats totalment exemptes.

(...)

4. El Fons d'Habitatge, regulat mitjançant la Llei de creació de l'Institut Nacional de l'Habitatge, està totalment exempt de les taxes comunals derivades de la promoció i rehabilitació d'edificis per a destinar-los a habitatges de preu assequible.

*Disposició transitòria primera. Exempció dels requisits d'habitabilitat*

1. No obstant el que estableixen els articles 126 i 137 de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme, del 29 de desembre del 2000 tal com van ser modificats per la Llei 6/2011, del 28 de juliol, i la Llei 16/2012, del 31 de juliol, de modificació de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme, respectivament, i sense perjudici del que preveuen els reglaments que desenvolupen la Llei esmentada, es poden atorgar transitòriament llicències de rehabilitació o de reforma en les condicions excepcionals que s'indiquen en l'apartat següent. La sol·licitud s'ha de presentar davant el comú corresponent en un termini de 20 mesos a comptar de la data de l'entrada en vigor d'aquesta Llei, i les obres han de tenir com a finalitat condicionar un edifici per ser destinat íntegrament a habitatges plurifamiliars en règim de lloguer residencial o a espais comuns compartits, sempre que el plantejament urbanístic admeti l'ús residencial, amb les úniques excepcions possibles de locals comercials a la planta baixa, de locals comercials conjuntament a la planta baixa i a la primera planta o al soterrani, d'aparcaments, trasters o magatzems al soterrani, i d'una única unitat immobiliària per a l'habitatge principal del propietari de l'edifici. També es poden atorgar transitòriament llicències de canvi d'ús en les condicions excepcionals que s'indiquen en l'apartat següent.

2. En els casos esmentats a l'apartat anterior, es pot atorgar la llicència de rehabilitació, de reforma o de canvi d'ús, encara que l'edifici es trobi en règim de fora d'ordenació, amb el benentès que es compleixin els requisits d'habitabilitat vigents en la data de la construcció de l'immoble, encara que les obres de rehabilitació o de reforma siguin considerades obres majors, i, d'altra banda, queden exempts del compliment dels requisits mínims en relació amb les places d'aparcament, els ascensors, la ventilació i la il·luminació de les escales. En els casos esmentats a l'apartat anterior, els requisits d'eficiència energètica s'apliquen només sobre els elements puntuals que siguin objecte d'una

ampliació, reforma o rehabilitació, les característiques dels quals estan regulades d'acord amb la normativa sobre eficiència energètica vigent en el moment de presentar la sol·licitud corresponent.

3. Les disposicions anteriors no són aplicables en cas que alguna de les unitats immobiliàries de l'edifici es destini a l'ús turístic per dies, setmanes o mesos, o de forma estacional, de manera que cap de les unitats immobiliàries ubicades en un edifici que s'hagi acollit a les disposicions anteriors no pot ser objecte d'una autorització administrativa d'habitatge d'ús turístic. A més, l'aplicació de les disposicions anteriors queda supeditada al fet que es destinin totes les unitats immobiliàries de l'edifici al lloguer residencial, amb les excepcions que preveu l'apartat 1. La venda d'alguna de les unitats immobiliàries de l'immoble o el fet que deixin de dedicar-se al lloguer residencial, llevat de les excepcions que preveu l'apartat 1, requereixen que, amb caràcter previ, tot l'edifici esdevingui conforme a la normativa urbanística aplicable en el moment que tingui lloc la venda o el canvi de destí.

Excepcionalment poden acollir-se a la transitorietat regulada en aquesta disposició transitòria els edificis d'ús hoteler dels allotjaments turístics dels grups d'hotels i d'aparthotels i de la modalitat d'apartaments turístics, sempre que els habitatges en règim de lloguer residencial o els espais comuns compartits no representin més del 50% del total de la superfície destinada a unitats d'allotjament. En cas que se sobrepassi aquest percentatge, tot l'edifici ha de ser destinat a habitatges en règim de lloguer residencial o espais comuns compartits d'acord amb els apartats anteriors. Als hotels, aparthotels i apartaments turístics que s'acullin a aquesta disposició transitòria no els són aplicables els articles 6 i 13 de la Llei 16/2017, del 13 de juliol, general de l'allotjament turístic, pel que fa a l'obligació que els immobles hagin d'estar constituïts totalment per habitacions, estudis o apartaments destinats a l'activitat turística.

Disposició transitòria segona. *Professionals de la taxació pericial immobiliària*

1. Es reconeix l'aptitud necessària per a l'exercici de l'activitat professional relativa a la taxació pericial immobiliària d'acord amb el que preveuen els articles 12 i 13 d'aquesta Llei:

- i. A les persones físiques que actuen professionalment en l'àmbit de la professió esmentada de taxació pericial immobiliària al Principat en el moment de l'entrada en vigor d'aquesta Llei.
- ii. A totes les persones físiques que en el moment d'entrar en vigor aquesta Llei ocupen càrrecs de responsabilitat en una societat o empresa del sector esmentat i disposen d'apoderaments atorgats davant de notari. Aquests apoderaments han d'estar inscrits en el Registre de Societats en el moment de l'entrada en vigor d'aquesta Llei.

2. Les persones incloses en l'apartat i d'aquest article han de formular, dins un termini de sis mesos a partir de l'entrada en vigor d'aquesta Llei, una sol·licitud escrita al ministeri responsable del Departament de Comerç, en què manifestin

que volen continuar exercint la professió de taxador/a pericial immobiliari i justifiquin el compliment dels requisits previstos a l'article 13.

3. Les persones incloses en l'apartat *ii* d'aquest article que disposen d'apoderaments d'una persona jurídica i ocupen càrrecs de responsabilitat en una empresa del sector esmentat, han de formular, dins un termini de sis mesos a partir de l'entrada en vigor d'aquesta Llei, una sol·licitud escrita al ministeri responsable del Departament de Comerç en què acreditin els apoderaments o l'exercici de càrrecs de responsabilitat i manifestin que volen continuar exercint la professió de taxador/a pericial immobiliari, i justifiquin el compliment dels requisits previstos a l'article 13.

4. Les persones físiques o les persones jurídiques a les quals fan referència els apartats anteriors que en el moment de l'entrada en vigor d'aquesta Llei disposen d'autorització per exercir l'activitat en l'àmbit de la taxació pericial immobiliària inscrita al Registre de Comerç, queden habilitades per continuar desenvolupant l'activitat amb el compliment dels requisits establerts en aquesta disposició transitòria.

5. La recepció per part del ministeri de les sol·licituds al·ludides en els apartats 2 i 3 té els efectes de l'autorització administrativa provisional, fins que sigui formalment notificada.

*Disposició transitòria tercera. Certificat d'aptitud per a l'exercici de la taxació pericial immobiliària.*

1. Mentre el Govern no aprovi el reglament que determini els requisits per obtenir el certificat d'aptitud per exercir la taxació pericial immobiliària, el supleix, amb la mateixa eficàcia, la formació certificada en aquest àmbit impartida a través del Col·legi Oficial d'Agents i Gestors Immobiliaris, el Col·legi Oficial d'Arquitectes d'Andorra, el Col·legi Oficial d'Enginyers d'Andorra i el Col·legi Oficial d'Economistes d'Andorra.

2. El reglament esmentat s'ha d'aprovar en el termini màxim de sis mesos des de l'entrada en vigor d'aquesta Llei.

*Disposició final primera. Llei del dret a l'habitatge*

S'encomana al Govern que en el període de dos anys d'ençà de l'entrada en vigor d'aquesta Llei aprovi un projecte de llei del dret a l'habitatge que desenvolupi l'article 33 de la Constitució i integri la legislació vigent sobre aquest dret, amb la finalitat de crear un cos jurídic sobre el dret a l'habitatge que contribueixi a garantir la seguretat jurídica.

*Disposició final segona. Articles qualificats*

S'inclou dins el caràcter de llei qualificada l'article 15 d'aquesta Llei per tractar-se d'una matèria reservada a llei qualificada.

Disposició final tercera. *Protocol d'actuació en matèria de protecció de les persones en situació de pèrdua de l'habitatge de residència habitual i permanent per a casos de desnonaments*

En el termini d'un any a partir de l'entrada en vigor d'aquesta Llei, el ministeri competent en matèria d'affers socials, conjuntament amb el ministeri competent en matèria d'habitatge i en matèria de justícia i les persones representants de l'Administració de justícia que siguin designades pel protocol, ha d'haver elaborat i aprovat un protocol d'actuació sobre la detecció de situacions de vulnerabilitat derivades del desnonament d'un habitatge d'ús residencial permanent i les mesures de caràcter social que escaiguin.

Aquest protocol ha de respectar la normativa vigent en matèria de protecció de dades.

Disposició final quarta. *Modificació de la Llei 14/2021, del 28 de maig, del text consolidat del notariat*

S'introdueix la lletra e a l'apartat 3 de l'article 3 de la Llei 14/2021, del 28 de maig, del text consolidat del notariat, la qual queda redactada de la manera següent:

“e) Quan no s'acrediti la notificació requerida per exercir el dret de tempteig en les transmissions descrites a la Llei de mesures de protecció i estímul del mercat i governança en l'àmbit de l'habitatge o es verifica l'existència d'alguns dels supòsits que també donen lloc al dret de retracte previstos en la Llei esmentada, el notari ha de comunicar-ho al ministeri responsable de l'habitatge, perquè, si escau, s'incoï el procediment de retracte.”

Disposició final cinquena. *Modificació de la Llei 14/2021, del 28 de maig, del text consolidat del notariat*

Es modifica el paràgraf segon de l'apartat 1 de l'article 71 de la Llei 14/2021, del 28 de maig, del text consolidat del notariat, el qual queda redactat de la manera següent:

“Article 71. *Exhibició i lliurament de còpies i certificats*

1. [...]

Els notaris no poden exhibir els instruments públics originals ni lliurar-ne còpies i certificats a cap altra persona, llevat de manament judicial o autorització legal expressa.”

Disposició final sisena. *Modificació de la Llei 44/2014, del 18 de desembre de l'embargament*

Es modifica l'apartat 2 de l'article 15 de la Llei 44/2014, del 18 de desembre, de l'embargament, apartat modificat al seu torn per la disposició final desena de la Llei 18/2019, del 15 de febrer, del pressupost per a l'exercici del 2019, que queda redactat de la manera següent:

“2. La subhasta s’ha d’anunciar mitjançant la publicació al *Butlletí Oficial del Principat d’Andorra*, sense perjudici de la possibilitat d’utilitzar altres mitjans de publicitat quan es consideri convenient.

L’anunci de la primera licitació s’ha de fer en el termini màxim de quinze dies naturals des de la valoració definitiva del bé o dret que es pretén subhastar. Si es procedeix a una segona o una tercera licitació, l’anunci s’ha de fer en el mateix termini màxim de quinze dies naturals des de l’endemà del dia en què la primera o la segona subhasta ha quedat deserta. Les subhastes s’han de dur a terme entre els quinze dies naturals i el mes d’ençà de la publicació de l’anunci al *Butlletí Oficial del Principat d’Andorra*.

Sense perjudici del que s’estableix l’apartat precedent, i en el supòsit que els béns embargats siguin habitatges, l’autoritat competent ha de notificar alhora al ministeri responsable de l’habitatge l’existència del procediment d’alienació per subhasta per valorar, si escau, la participació en els processos de licitació.”

Disposició final setena. *Modificació del Reglament de prestacions econòmiques dels serveis socials i socio-sanitaris*

S’encomana al Govern que, en el termini màxim d’un mes des de l’entrada en vigor d’aquesta Llei, promogui una modificació de les normes que regulen els ajuts per a l’habitatge de lloguer per consolidar, d’una banda, la modificació feta mitjançant el Decret 191/2022, de l’11 de maig, de modificació temporal i excepcional del Decret del 7-10-2020, d’aprovació del Reglament de les prestacions econòmiques dels serveis socials i socio-sanitaris i, de l’altra, per incorporar la modalitat de convocatòria oberta durant tot l’any.

Disposició final vuitena. *Modificació de la Llei 15/2022, del 23 de maig, del text consolidat de la Llei d’arrendaments de finques urbanes*

S’afegeix el número 12 a l’article 26 del capítol sisè del Títol II de la Llei d’arrendaments de finques urbanes, que queda redactat de la manera següent:

“12. Cedir les dades de consum elèctric perquè la part arrendadora pugui elaborar l’etiqueta energètica mitjançant el mètode simplificat.”

Disposició final novena. *Modificació de la Llei 29/2008, de l’11 de desembre, del cadastre*

S’afegeix la lletra *d* a l’apartat 3 de l’article 30 de la Llei 29/2008, de l’11 de desembre, del cadastre, la qual queda redactada de la manera següent:

“Article 30. *Accés per part de no titulars a la informació protegida del cadastre*

[...]

3. [...]

d) El Govern i l'Institut Nacional de l'Habitatge, amb la finalitat de conèixer l'estat d'ocupació i l'ús de les unitats immobiliàries considerades com a habitatges.”

Disposició final desena. *Modificació de la Llei 9/2007, del 17 de maig, del cens*

Es modifica l'apartat 4 de l'article 17 de la Llei 9/2007, del 17 de maig, del cens, el qual queda redactat de la manera següent:

“Article. 17. *Comunicació i cessió de dades*

[...]

4. L'organisme que rep una comunicació de dades censals no pot comunicar ni cedir aquestes dades a cap altra entitat o organisme, tret que aquest organisme estigui autoritzat per llei.”

Disposició final onzena. *Programa d'investigació relatiu als habitatges buits: causes i incentius per destinar-los al mercat d'arrendament*

S'encomana al Govern que, en el termini de sis mesos posteriors a la identificació dels habitatges buits i sense perjudici de les funcions inspectores atribuïdes a la Direcció General de Tributs, aprovi un programa per investigar les causes per les quals aquests habitatges estan sense ús i que reguli el règim de cessió i tractament de les dades personals necessàries d'acord amb la normativa de protecció de dades vigent i, en vista dels resultats, s'aprovin les accions públiques necessàries per incentivar que aquests habitatges es destinin al mercat d'arrendament residencial.

Disposició final dotzena. *Modificació de la Llei d'agents i gestors immobiliaris, del 15 de desembre del 2000*

Es modifica l'apartat 4 de l'article 1 del Capítol I de la Llei d'agents i gestors immobiliaris del 15 de desembre del 2000, el qual queda redactat de la manera següent:

“4. La taxació en valor de mercat sobre els béns i els drets reals, així com la taxació dels drets sobre els mateixos béns i drets amb una finalitat exclusivament comercial.”

Disposició final tretzena. *Modificació de la Llei 3/2019, del 17 de gener, de mesures urgents relatives a l'arrendament d'habitatges*

Es modifica l'article 26 de la Llei 3/2019, del 17 de gener, de mesures urgents relatives a l'arrendament d'habitatges, el qual queda redactat de la manera següent:

“Article 26. *Impost sobre els habitatges buits*

1. L'impost sobre els habitatges buits (IHB) és un impost que exigeix l'Administració general, de naturalesa extrafiscal i, que vetlla per la funció social

de la propietat i l'accés a un habitatge digne, tot respectant el dret a la propietat de les persones.

2. L'IHB recau sobre la propietat d'habitatges buits, llevat dels casos en què la Llei ho exclou expressament. S'entén per *habitatge buit* l'habitatge susceptible de ser arrendat d'acord amb el títol III de la Llei d'arrendaments de finques urbanes i que està desocupat durant com a mínim un any, i sempre que no es tracti d'algun dels supòsits exclosos de gravamen. En qualsevol cas, resten exclosos de l'IHB:

- a) Les segones residències per a ús familiar, de vacances o de lleure.
- b) Els béns immobles afectes al desenvolupament d'una activitat econòmica.
- c) Els supòsits de canvi d'habitatge per raons laborals o de salut.
- d) Els pisos que estiguin en venda de forma inequívoca mitjançant una agència immobiliària a un preu que no sigui superior al preu de mercat.

3. Són subjectes passius a títol de contribuent de l'IHB les persones físiques o jurídiques propietàries d'habitatges buits sense causa justificada durant un any.

4. L'IHB és un impost periòdic que es merita cada 31 de desembre, mentre l'habitatge no deixi de considerar-se com a buit. El fet d'ocupar l'habitatge fins a tres mesos a l'any no impedeix que s'apliqui l'impost, sense perjudici dels supòsits exclosos a què fa referència l'apartat 2 anterior. En cas que es deixi de considerar com a habitatge buit, no es pot tornar a declarar com a habitatge buit fins que hagi transcorregut un any des que hagi deixat de ser ocupat.

5. La base de tributació de l'IHB resulta del nombre total de metres quadrats de superfície útil que té cada habitatge buit.

6. Sobre la base de tributació s'aplica el tipus de gravamen de 10,00 euros per metre quadrat.

7. Els subjectes passius de l'IHB estan obligats a incloure els béns objecte al Registre d'habitatges buits (RHB), a presentar l'autoliquidació de l'impost i a fer-ne l'ingrés corresponent, en el termini, el lloc i la forma que es determinin reglamentàriament.

8. L'Administració tributària ha de comprovar la veracitat de les dades declarades i ha de vetllar perquè l'IHB s'apliqui correctament d'acord amb el que s'indiqui reglamentàriament i, en concret, tenint en compte les obligacions de col·laboració i d'informació necessàries.

Les persones físiques i jurídiques, públiques i privades, així com les entitats de caràcter civil nacionals o estrangeres, estan obligades a proporcionar a l'Administració tributària tota mena de dades, informes, antecedents i justificants amb transcendència tributària, inclosos els que es derivin de les seves relacions econòmiques, professionals o financeres amb altres persones o entitats i que estiguin relacionats amb el compliment de les obligacions relatives a l'IHB.



Aquesta obligació inclou, entre altres, totes les autoritats i les persones que exerceixen funcions públiques, el Govern, els comuns i els òrgans que en depenen, els organismes autònoms i les entitats parapúbliques o de dret públic, qualsevol altra entitat pública, els registres públics, les empreses que prestin serveis de telecomunicacions i de distribució d'aigua, gas, calor, fred i energia, i les comunitats de propietaris tal com les defineix la Llei de propietat horitzontal.

La cessió de dades de caràcter personal que s'hagi de dur a terme a l'Administració tributària d'acord amb el que disposa aquest article no requereix el consentiment del subjecte afectat. Les dades, els informes, els antecedents i els justificants obtinguts per l'Administració tributària en el desenvolupament de les seves funcions tenen caràcter reservat i només es poden utilitzar per aplicar els tributs que li correspon gestionar de forma efectiva, per imposar les sancions que siguin procedents, i per portar a terme la resta de les funcions que la Llei li encomana. Aquestes dades no poden ser cedides ni comunicades a terceres persones, tret que la cessió estigui regulada per una llei o es faci d'acord amb el que preveuen els acords d'intercanvi d'informació tributària o els convenis de doble imposició ratificats pel Principat d'Andorra o la legislació vigent relativa a l'intercanvi d'informació en matèria fiscal, i sempre d'acord amb els límits que s'hi estableixin.

9. En cas de discrepància, la determinació de si l'habitatge està buit als efectes de l'IHB s'ha de fer d'acord amb el procediment establert reglamentàriament, i sempre de conformitat amb les normes que en matèria de prova estableix la Llei de bases de l'ordenament tributari.

10. L'IHB és un impost finalista la recaptació del qual s'ha de destinar íntegrament a la promoció directa o indirecta de l'habitatge de lloguer social o de preu assequible.”

*Disposició final catorzena. Modificació de la Llei 11/2012, del 21 de juny, de l'impost general indirecte*

S'afegeix el número 14 a l'article 59 al capítol novè de la Llei 11/2012, del 21 de juny, de l'impost general indirecte, el qual queda redactat de la manera següent:

*“Article 59. Tipus de gravamen superreduït*

[...]

14. Les cessions administratives d'habitatges de protecció pública i que es regeixen per les disposicions de la Llei de l'Institut Nacional de l'Habitatge i els reglaments que la desenvolupen. El tipus superreduït s'estén als aparcaments, els annexos accessoris als aparcaments i els mobles, arrendats conjuntament amb aquests habitatges.”

*Disposició final quinzena. Modificació de la Llei 19/2021, del 8 de juliol, de modificació de la Llei 27/2008, del 20 de novembre, d'impostos especials*

Es modifica la disposició transitòria de la Llei 19/2021, del 8 de juliol, de modificació de la Llei 27/2008, del 20 de novembre, d'impostos especials, la qual queda redactada de la manera següent:

- “ - L'encapçalament de la taula “Per l'any 2022” se substitueix per “Per a l'any 2022 i l'any 2023”;
- L'encapçalament de la taula “Per l'any 2023” se substitueix per “Per a l'any 2024”;
- L'encapçalament de la taula “Per l'any 2024” se substitueix per “Per a l'any 2025”;
- L'encapçalament de la taula “Per l'any 2025” se substitueix per “Per a l'any 2026”;
- L'encapçalament de la taula “Per l'any 2026” se substitueix per “Per a l'any 2027”.”

Disposició final setzena. *Habilitació normativa*

S'encomana al Govern que dicti les disposicions reglamentàries que siguin necessàries per desenvolupar aquesta Llei.

Disposició final dissetena. *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 text consolidat de la Llei 31/2018, del 6 de desembre, de relacions laborals; la Llei 11/2012, del 21 de juny, de l'impost general indirecte; la Llei 22/2021, del 17 de setembre, del text consolidat del Codi de procediment civil; la Llei 15/2021, del 17 de juny, de creació de l'Institut Nacional de l'Habitatge; la Llei 36/2021, del 6 de desembre, de finances comunals; la Llei 14/2021, del 28 de maig, del text consolidat de la Llei del notariat; la Llei 44/2014, del 18 de desembre de l'embargament; la Llei 15/2022, del 23 de maig, del text consolidat de la Llei d'arrendaments de finques urbanes; la Llei 29/2008, de l'11 de desembre, del cadastre; la Llei 9/2007, del 17 de maig, del cens i de la Llei d'agents i gestors immobiliaris, del 15 de desembre del 2000.

Disposició final divuitena. *Entrada en vigor*

Aquesta Llei entrarà en vigor l'1 de gener del 2023.