

Projecte de llei de mesures d'estímul i d'estabilitat del mercat d'arrendament d'habitatges

Exposició de motius

L'accés a un habitatge digne a un preu assequible constitueix un dels grans reptes als quals s'enfronten els països desenvolupats avui dia. Totes les ciutats dels països de l'entorn presenten, en més o menys mesura, tensions en matèria d'habitatge, i Andorra no hi és aliena, ja que la demanda residencial és creixent i està accentuada per un cicle econòmic favorable, conjuminada amb una alça de la inflació i dels tipus d'interès gens menyspreable.

El mandat constitucional adreçat als poders públics per promoure les condicions necessàries per fer efectiu el dret de tothom a gaudir d'un habitatge digne ha propiciat que el principi de llibertat de pactes en matèria d'arrendament d'habitatges es veiés atenuat per un conjunt de mesures – entre altres- que han contingut l'increment del preu de les rendes de lloguer, al mateix temps que han prorrogat la vigència dels contractes.

El resultat positiu d'aquestes mesures ha permès pal·liar situacions compromeses en matèria d'habitatge en moments difícils, com els anys posteriors a la crisi econòmica del 2008 o durant la pandèmia del SARS-COV- 2, però cal tenir present que són mesures que no es poden mantenir indefinidament en el temps.

El principi d'autonomia de la voluntat i de llibertat de pactes ha de ser el règim general que ha de guiar una economia de mercat com la nostra, i només en casos molt taxats aquests principis poden veure's alterats per la intervenció de l'Estat, en favor de l'assoliment d'un desenvolupament equilibrat de la societat i el benestar en general. Aquest ha estat el cas de les polítiques d'habitatge.

Paradoxalment, i com es pot comprovar malgrat les mesures adoptades, la situació actual de l'habitatge a Andorra reflecteix un àlgid repunt constructiu, però clarament destinat a l'habitatge de compra, en detriment del lloguer. La important demanda d'habitatge de compra, els costos de construcció i els rendiments inferiors i a llarg termini dels projectes empresarials destinats a habitatge de lloguer són factors que han anat desincentivant, amb el temps, les promocions d'habitatge destinades a arrendament.

És en aquestes circumstàncies en les quals aquesta Llei pretén incidir. L'objectiu que es persegueix és doble. Per una banda, s'opta per mantenir la protecció de la part arrendatària en front d'un increment desmesurat de la renda, al mateix temps que s'atorga un horitzó temporal més llarg en el contracte de lloguer, en pro de l'aplicació del principi de corresponsabilitat de les parts. I, per altra banda, es pretén estimular novament la promoció d'habitatge de lloguer sota unes regles clares i estables en el temps, que generin confiança als operadors econòmics que tinguin la capacitat i la voluntat per invertir-hi. Perquè només així es podran

complementar de forma efectiva la resta de mesures destinades al foment de polítiques d'habitatge de lloguer que s'han endegat des dels poders públics.

Convé tenir present que aquesta Llei té una vocació de perdurabilitat en el temps de quatre anys, fins que expiri la darrera de les pròrrogues que s'estableixen en la norma, i que ha de ser llegida en consonància amb la resta de les mesures dutes a terme per al foment de l'habitatge digne i a preu assequible.

La creació d'un parc públic d'habitatge de lloguer a preu assequible, les mesures d'estímul fiscal i d'aval a l'adquisició d'immobles i l'agilització de la tramitació judicial dels conflictes derivats dels arrendaments, entre altres, són mesures que ja es troben en marxa per fer front a la demanda d'habitatge de lloguer, i que veuran els seus fruits a mitjà termini.

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.

Aquest article culmina amb la llista taxada de supòsits en què la part arrendatària no pot acollir-se a l'aplicació del sistema de pròrrogues, 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 pròrroques 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.

Article 1. Règim d'actualització de rendes dels contractes d'arrendament d'habitatge per a residència habitual i permanent

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'article 45 de la Llei d'arrendaments de finques urbanes vigent, sense perjudici del que estableixen els articles següents.

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 extinguir segons convinguin lliurement les parts, d'acord amb les disposicions de la Llei esmentada.

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 pròrroques, 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 estigui al corrent de totes les obligacions contractuals, acollir-se al sistema de pròrroques següent:

- a) Per als contractes formalitzats durant l'any 2015 o amb anterioritat, les parts arrendatàries poden exigir acollir-se a 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 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 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 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 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 a la part arrendatària dins el termini d'un mes a comptar de la data en què la part arrendatària hagi notificat a la part propietària la voluntat d'acollir-se a la pròrroga. Si la part propietària fa ús d'aquesta facultat, 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.

5. Tanmateix, la part arrendatària no 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.

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 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.

Article 3. Règim jurídic aplicable als contractes d'arrendament d'habitatge per a residència habitual i permanent formalitzats l'any 2020 o posteriorment

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 i la formalització dels quals va ser acordada durant l'any 2020 o amb posterioritat, es regeixen per les disposicions establertes en la Llei d'arrendaments de finques urbanes vigent.

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 l'absència d'alguna de les causes que impedeixen acollir-s'hi a què fa referència 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.

Disposició transitòria. Aplicació del règim de pròrroques establert a l'apartat 2 de l'article 2 per a contractes d'arrendament la durada dels quals finalitzi al gener del 2024

Els contractants que es vulguin acollir al règim de pròrroques establert en l'apartat 2 de l'article 2, i sempre que el contracte d'arrendament d'habitatge, o qualsevol de les seves pròrroques, finalitzi durant el mes de gener del 2024, disposen com a termini fins a l'1 de març del 2024 per notificar-ho a la part arrendadora.

Disposició derogatòria

1. Es deroga l'article 2 de la Llei 30/2021, de l'11 de novembre, de protecció i de flexibilització del mercat d'arrendament d'habitatge, de les condicions essencials dels habitatges de preu assequible i de millora del poder adquisitiu.
2. Es deroga l'article 3 de 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.
3. No obstant això, continuen vàlids i vigents els contractes d'arrendament d'habitatge per a residència habitual i permanent que s'hagin formalitzat a l'empara dels articles esmentats en els apartats anteriors.
4. Queden igualment derogades totes les normes de rang igual o inferior que s'oposin a aquesta Llei o la contradiguin.

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

Es modifica l'apartat 6 de l'article 26 de la Llei 3/2019, del 17 de gener, de mesures urgents relatives a l'arrendament d'habitatges, que al seu torn va ser modificada per la disposició final tretzena de 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, el qual queda redactat de la manera següent:

“6. Sobre la base de tributació s'hi aplica el tipus de gravamen de 20,00 euros per metre quadrat.”

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

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, 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. Conseqüentment, 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.”

Disposició final tercera. *Entrada en vigor*

Aquesta Llei entra en vigor l'1 de gener del 2024.