



Butlletí del Consell General

Any 2022 – VIII Legislatura – Núm. 150/2022

29 de novembre del 2022

SUMARI

pàgina

2. PROCEDIMENT LEGISLATIU COMÚ

2.1 Projectes de llei

- 483/2022 Publicació de l'informe de la Ponència i l'informe de la Comissió
Legislativa d'Afers Socials i Igualtat, en relació al **Projecte de llei de
mesures de protecció, d'estímul del mercat i de governança en
l'àmbit de l'habitatge**, així com les reserves d'esmena presentades. 2

5. ALTRA INFORMACIÓ

5.2 Convocatòries

- 634/2022 Convocatòria d'una sessió informativa pública del M. I. Sr. Jordi Gallardo 91
Fernández, ministre de Presidència, Economia i Empresa, i del M. I. Sr.
636/2022 Víctor Filloy Franco, ministre de Territori i Habitatge, davant de la
Comissió Legislativa d'Economia i de la Comissió Legislativa de Política
Territorial, Urbanisme i Medi Ambient, pel dia 7 de desembre del 2022,
a les 15.30h.
- Convocatòria d'una sessió ordinària del Consell General pel dia 1 91
de desembre del 2022, a les 9.30h.

2. PROCEDIMENT LEGISLATIU COMÚ

2.1 Projectes de llei

Edicte

La síndica general, d'acord amb les previsions de l'article 100.2 del Reglament del Consell General,

Disposa

Publicar l'informe de la Ponència i l'informe de la Comissió Legislativa d'Afers Socials i Igualtat, en relació al **Projecte de llei de mesures de protecció, d'estímul del mercat i de governança en l'àmbit de l'habitatge**, així com les reserves d'esmena presentades.

Tot el que es fa públic per a general coneixement i efectes.

Casa de la Vall, 29 de novembre del 2022

Roser Suñé Pascuet
Síndica General

Informe de la ponència de la Comissió Legislativa d'Afers Socials i Igualtat

La M. I. Sra. Núria Rossell Jordana, del Grup Parlamentari Demòcrata, nomenada ponent per la Comissió Legislativa d'Afers socials i Igualtat el dia 3 de novembre del 2022, en relació al Projecte de llei de mesures de protecció, d'estímul del mercat i de governança en l'àmbit de l'habitatge, exposa el següent:

- S'han presentat 52 esmenes a l'articulat: 12 esmenes per part del Grup parlamentari Socialdemòcrata; 19 esmenes presentades pel Grup Parlamentari Demòcrata i, finalment, 21 esmenes per part del Grup parlamentari Terceravia+UL+Independents.
- La Sindicatura, el dia 2 de novembre del 2022, i als efectes determinats per l'article 18.1.d) del Reglament del Consell General, va constatar que les esmenes formulades pels grups parlamentaris no eren contràries a les disposicions de l'article 112 del Reglament del Consell General, i les va admetre a tràmit.
- El dia 2 de novembre de l'any en curs es va trametre el Projecte de llei esmentat i les esmenes a l'articulat presentades a la Comissió Legislativa d'Afers socials i Igualtat, d'acord amb el que preveu l'article 45 del Reglament del Consell General.

Per aquests fets, la ponent de la Comissió Legislativa d'Afers Socials i Igualtat en relació al Projecte de llei de mesures de protecció, d'estímul del mercat i de governança en l'àmbit de l'habitatge, proposa, segons el que disposa l'article 97 del Reglament del Consell General, l'informe següent:

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, del 6 de desembre, de relacions laborals per apropar-se a la realitat dels costos que ha d'assumir l'empresa quan facilita la pensió alimentària i l'allotjament, 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 relatives a l'arrendament 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 sociosanitaris 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'estudiïn 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.

Esmena 1 **De modificació**

Grup parlamentari Socialdemòcrata (1)

Es modifica l'Exposició de motius del projecte de llei en coherència amb els canvis efectuats a través de les esmenes.

Motivació:

En funció dels canvis efectuats per les esmenes presentades i fruit dels treballs en comissió es proposa modificar l'exposició de motius.

Esmena 2 **De modificació**

Grup parlamentari Demòcrata (1)

Es proposa modificar l'exposició de motius del Projecte de llei, en funció del resultat dels treballs en comissió.

Motivació.

En concordança amb les esmenes proposades a continuació.

Esmena 3 **De modificació**

Grup parlamentari Terceravia+UL+Independents (1)

Es proposa la modificació de l'exposició de motius en concordança amb les esmenes proposades.

Motivació

El resultat del treball en comissió determinarà l'exposició de motius.

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.

Esmena 4 **De modificació**

Grup parlamentari Socialdemòcrata (2)

Es modifica l'Article 1. Actualització excepcional de les rendes dels contractes d'arrendament d'habitatge durant l'any 2023 del projecte de llei amb el text següent:

“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.

L'actualització efectiva de la renda permesa és d'un màxim del 25% de l'índex de revaloració dels salaris."

Motivació:

Es considera que la recuperació de poder adquisitiu passa per eixamplar el diferencial entre els salaris i les rendes de lloguer d'habitatge residencial.

Esmena 5 **De modificació**

Grup parlamentari Terceravia+UL+Independents (2)

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.

Motivació

Existeixen contractes antics que no estaven indexats al l'IPC, estaven indexats al preu de certes matèries de primera necessitat que tene un impacte superior al l'ipc, i encara existeixen contractes verbals.

Esmena 6 **D'addició**

Grup parlamentari Socialdemòcrata (3)

S'afegeix un nou article 2 al projecte de llei amb el text següent:

"Article 2. Actualització excepcional de les rendes dels contractes d'arrendament de locals comercials durant l'any 2023

Durant l'any 2023, l'actualització de la renda dels contractes d'arrendament de locals comercials, 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. L'actualització efectiva de la renda permesa és d'un màxim del 25% de l'índex de revaloració dels salaris."

Motivació:

Es considera que la renda de lloguer de locals comercials ha d'acollir-se a la mateixa mesura que la d'habitatge residencial per a aquest 2023.

Esmena 7 De modificació

Grup parlamentari Socialdemòcrata (4)

Es proposa una nova numeració de l'articulat tenint en compte l'addició d'un nou article 2.

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 extinguir 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 pròrroques, 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.

Esmena 8 **De supressió**

Grup parlamentari Socialdemòcrata (5)

Es proposa la supressió de la lletra «d» de l'apartat 2 de l'Article 2. Pròrroga forçosa dels contractes d'arrendament d'habitatge per a ús residencial permanent que finalitzin durant l'any 2023.

Motivació:

Es considera que el contingut de la lletra obre la porta a casuístiques diverses i que la mateixa llei d'arrendament de finques urbanes ja conté les obligacions consignades en aquest punt.

Esmena 9 De modificació*Grup parlamentari Demòcrata (2)*

Es proposa modificar la lletra b) de l'article 2 del Projecte de Llei, amb el següent redactat:

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

[...]

2. Tanmateix, la part arrendatària no pot exigir la pròrroga del contracte en els casos següents:

[...]

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~~ **sempre que** quan la recuperació interessada es ~~destini vulgui destinar a socis o accionistes, administradors o familiars~~ **de primer o segon grau de consanguinitat, adopció o afinitat d'aquests últims i que s'acrediti el caràcter de soci o d'accionista i, en el seu cas, el parentiu amb el destinatari de l'habitatge.**

[...].”

Motivació.

Per permetre que l'excepció prevista en matèria de recuperació de l'habitatge s'apliqui també en cas que la recuperació de l'habitatge es faci a favor del soci o accionista d'una societat o dels familiars d'aquests.

Esmena 10 De modificació

Grup parlamentari Terceravia+UL+Independents (3)

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 extinguir 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 i **durant aquest període improrrogable, la part arrendatària haurà de deixar lliure i vàcua la propietat arrendada a disposició de l'arrendadora.** 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.

Motivació

Malgrat la percepció que les prorrogues poden estabilitzar el mercat de lloguer a curt termini, la realitat es ben diferent, aquesta manera de procedir allunya l'inversor en el sector i te l'efecte contrari al desitjat.

En el projecte de llei hi ha la voluntat de excloure les persones jurídiques, no s'ha tingut en compte que a casa nostra hi ha moltes societats patrimonials, les quals poden tenir la necessitat de recuperar un bé immoble a favor dels socis, administradors o familiars d'aquests últims.

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

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.

Esmena 11 De modificació

Grup parlamentari Terceravia+UL+Independents (4)

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

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% 20%** 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 màxim, de cinc anys, d'acord sense l'obligació de l'acompliment de l'article 42.3 de la Llei d'arrendaments de finques urbanes vigent a data d'avui, per part de l'arrendadora.**

d) Aquests nous contractes d'arrendaments quedaran exclosos del compliment de la primera frase de la Disposició transitòria segona del Decret del 29-7-2020 d'aprovació del Reglament relatiu al repartiment dels costos en instal·lacions tèrmiques centralitzades que donen servei a més d'un usuari, i als efectes d'aquesta disposició seran tractats com si fos una renovació tàcita de contractes existents, i poden mantenir les condicions del repartiment dels costos de

calefacció i aigua calenta establerts en el contracte anterior, tal i com es disposa en la segona frase de la Disposició transitòria segona del Decret del Reglament esmentat.

Si la part arrendadora no compleix aquestes condicions o la part arrendatària no accepta la proposta, ~~no es 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.~~ **ha de deixar lliure i vacu l'habitatge en qüestió així com els seus annexos durant el proper any, tal i com es descriu en l'article 2 de la present llei.**

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.

Motivació

La mateixa que l'esmena anterior, a la vegada que es dona la possibilitat de establir un nou contracte per a 5 anys improrrogable amb un increment de la renda moderat.

Capítol segon. Mesures d'estímul del mercat

Esmena 12

D'addició

Grup parlamentari Demòcrata (3)

Es proposa afegir un nou article al capítol segon del Projecte de Llei, amb el següent redactat:

“Article XX. Modificació de l'article 25 del Codi de procediment civil

S'addiciona un nou apartat 7 a l'article 25 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 25. Actes processals de comunicació amb les parts no personades en el procés

[...]

7. En els processos d'arrendament, quan, després de tres intents efectuats en un període màxim de deu dies hàbils, no es pugui trobar l'arrendatari en l'habitatge o local arrendat o en l'adreça indicada al contracte a l'efecte de notificacions o citacions, s'ha de procedir, sense més tràmits, al seu emplaçament per edictes, sempre que l'arrendatari no hagués comunicat fefaentment a l'arrendador un nou domicili al què aquest no s'hagués oposat. En tots els intents, s'ha de deixar un avís que indiqui que s'ha intentat efectuar l'emplaçament o citació.”

Motivació.

Es proposa establir un règim específic de citació per als processos d'arrendament per evitar dilacions indegudes.

(*) *L'acceptació d'aquesta esmena o d'alguna de les esmenes anteriors, comporta la necessària reenumeració de l'articulat del Projecte de Llei.*

Esmena 13 **D'addició**

Grup parlamentari Demòcrata (4)

Es proposa afegir un nou article al capítol segon del Projecte de Llei, amb el següent redactat:

“Article XX. *Modificació de l'article 29 del Codi de procediment civil*

Es modifica l'apartat 1 de l'article 29 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 29. *Comunicació per edictes*

1. Si de conformitat amb les normes d'aquest capítol no es pot saber el parador del destinatari de l'acte processal de comunicació, o no es pot portar a terme la comunicació amb eficàcia plena per qualsevol altre motiu, o en el supòsit previst a l'apartat 7 de l'article 25, el secretari judicial ordena que aquesta comunicació es faci mitjançant la publicació de la part dispositiva de la resolució o l'actuació judicial, de la cèdula d'emplaçament o citació, o del requeriment, al *Butlletí Oficial del Principat d'Andorra*.

[...].”

Motivació.

Per coherència amb l'esmena anterior.

Esmena 14 **D'addició**

Grup parlamentari Demòcrata (5)

Es proposa afegir un nou article al capítol segon del Projecte de Llei, amb el següent redactat:

“Article XX. *Modificació de l'article 41 del Codi de procediment civil*

Es modifica l'apartat 1 de l'article 41 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 41. *Intervenció de l'advocat i el procurador*

1. Amb caràcter general, en tots els processos és preceptiva la defensa i l'assistència tècnica prestades per un advocat. No obstant això, la intervenció de l'advocat és facultativa en els processos que se segueixen pel procediment abreujat quan la quantia del procés no sigui superior a 1.500 euros, pel procediment de tutela sumària previst en el supòsit en que se sol·liciti el llançament o el desallotjament i la recuperació immediata de la possessió d'un

habitatge o d'un altre tipus d'unitat immobiliària pel propietari o l'usufructuari que n'hagi estat desposseït sense el seu consentiment, i pel procediment de jurisdicció voluntària, llevat de l'internament d'urgència de persones. Aquesta intervenció també és facultativa en el procediment d'injunció si l'import del deute reclamat no és superior a 3.000 euros. Tampoc és necessària la intervenció de l'advocat per presentar escrits que tinguin com a objecte personar-se en el procés o demanar la suspensió urgent de vistes, audiències o compareixences, si concorren motius excepcionals i justificats.

[...].”

Motivació

Per coherència amb l'esmena relativa a la introducció d'un procediment sumari específic per al cas de llançament o desallotjament i la recuperació immediata de la possessió d'un habitatge o d'un altre tipus d'unitat immobiliària pel propietari o l'usufructuari que n'hagi estat desposseït sense el seu consentiment.

Esmena 15

D'addició

Grup parlamentari Demòcrata (6)

Es proposa afegir un nou article al capítol segon del Projecte de Llei, amb el següent redactat:

“Article XX. *Modificació de l'article 269 del Codi de procediment civil*

Es modifica l'article 269 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 269. *Classes de tuteles sumàries*

1. Es poden demanar mitjançant el procediment de tutela sumària les tuteles següents:

a) El cessament provisional d'una activitat o l'abstenció temporal de portar a terme una conducta.

b) La suspensió d'acords socials.

c) La recuperació de la possessió d'una finca rústica o urbana, cedida a precari pel propietari, l'usufructuari o qualsevol altra persona amb el dret de posseir aquesta finca.

d) El llançament o el desallotjament i la recuperació immediata de la possessió d'un habitatge o d'un altre tipus d'unitat immobiliària pel propietari o l'usufructuari que n'hagi estat desposseït sense el seu consentiment, amb les especificitats previstes als articles següents.

e) La recuperació de la possessió d'una cosa o un dret per la persona que n'hagi estat desposseït o pertorbat en el gaudiment.

f) L'adquisició de la possessió de béns per part de la persona que els hagi rebut per herència, si no els posseeix ningú a títol de propietari o usufructuari.

g) L'adopció de mesures per a l'efectivitat dels drets reals que demanin els titulars d'aquests drets, davant els qui s'hi oposin o en pertorbin l'exercici sense disposar d'un títol legítim.

h) La suspensió d'una obra nova.

i) La demolició, l'enderrocament o l'assegurament d'una obra, un edifici, un arbre o qualsevol altre objecte anàleg en estat de ruïna que amenaci de causar danys a la persona que sol·licita la tutela.

j) Les sol·licituds d'aliments endeutats en virtut d'una norma legal o per qualsevol altre títol.

2. També es pot demanar mitjançant el procediment de tutela sumària qualsevol altra classe de tutela que tingui com a finalitat la protecció dels drets legítims de qui la sol·licita, sempre que s'acrediti suficientment la titularitat del dret de què es tracti i la concurrència del requisit d'urgència.”

Motivació.

A l'efecte d'ampliar l'abast del procediment de tutela sumària previst a la lletra d) de l'apartat 1 de l'article 269 del Codi de procediment civil.

Esmena 16

D'addició

Grup parlamentari Demòcrata (7)

Es proposa afegir un nou article al capítol segon del Projecte de Llei, amb el següent redactat:

“Article XX. *Modificació de l'article 271 del Codi de procediment civil*

S'addiciona un nou apartat 4 a l'article 271 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 271. *Demanda*

[...]

4. En el supòsit en què se sol·liciti el llançament o el desallotjament i la recuperació immediata de la possessió d'un habitatge o d'un altre tipus d'unitat immobiliària pel propietari o l'usufructuari que n'hagi estat desposseït sense el seu consentiment, la demanda s'ha de presentar davant el batlle que actua en funcions de guàrdia i no és necessari indicar la identitat de la persona contra la qual va dirigida.”

Motivació.

Amb l'objectiu de modificar el procés de tutela sumària per als supòsits previstos a la lletra d) de l'apartat 1 de l'article 269 del Codi de procediment civil.

Esmena 17**D'addició***Grup parlamentari Demòcrata (8)*

Es proposa afegir un nou article al capítol segon del Projecte de Llei, amb el següent redactat:

“Article XX. Modificació de l'article 272 del Codi de procediment civil

S'addicionen uns nous apartats 4, 5 i 6 a l'article 272 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 272. Admissió i trasllat de la demanda

[...]

4. No obstant les disposicions dels apartats anteriors, en el supòsit en què se sol·liciti el llançament o el desallotjament i la recuperació immediata de la possessió d'un habitatge o d'un altre tipus d'unitat immobiliària pel propietari o l'usufructuari que n'hagi estat desposseït sense el seu consentiment, el tribunal ha de decidir sobre l'admissió de la demanda dins del dia natural següent al dia en què s'ha presentat.

5. Dins del dia natural següent a l'admissió de la demanda, s'ha de requerir a l'ocupant perquè dins el dia natural següent desocupi voluntàriament l'immoble o acrediti el títol jurídic que l'autoritza o li atribueix la possessió del bé. Aquest requeriment s'ha d'efectuar a l'adreça del lloc ocupat. En cas que no sigui possible notificar el requeriment, s'ha de deixar avís de l'intent de notificació i que indiqui el termini previst en aquest apartat, i les disposicions de l'apartat següent.

6. En cas que el demandant acrediti el seu títol jurídic, el procediment ha de continuar segons els tràmits previstos als articles següents. En cas contrari o en cas que no es desocupi voluntàriament l'immoble en el termini previst al paràgraf anterior, dins del dia natural següent s'ha de dictar aute declarant l'ocupació de l'immoble i s'ha de procedir, amb l'auxili del Cos de Policia, al llançament immediat dels ocupants, sense que sigui necessari presentar demanda d'execució forçosa i sense que siguin d'aplicació els articles 410 i 411 d'aquesta Llei. L'aute no és recurrible sense perjudici del dret a exercir les accions legals adients per acreditar el títol jurídic sobre el bé immoble.”

Motivació.

Amb l'objectiu de modificar el procés de tutela sumària per als supòsits previstos a la lletra d) de l'apartat 1 de l'article 269 del Codi de procediment civil.

Esmena 18**D'addició***Grup parlamentari Demòcrata (9)*

Es proposa afegir un nou article al capítol segon del Projecte de Llei, amb el següent redactat:

“Article XX. Modificació de l'article 279 del Codi de procediment civil

Es modifica l'article 279 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 279. *Legitimació activa i passiva i pressupòsits*

1. Són part demandant o demandada en el procediment d'arrendaments els arrendadors o els arrendataris de la finca que és objecte del contracte d'arrendament.
2. Els procediments d'arrendaments per resolució del contracte per la manca de pagament de la renda poden instar-se en cas de manca de pagament d'una mensualitat o de les quantitats previstes a la Llei d'arrendaments de finques urbanes.”

Motivació.

A l'efecte de precisar en quins supòsits pot entaular-se un procediment d'arrendament per resolució del contracte.

Esmena 19

D'addició

Grup parlamentari Demòcrata (10)

Es proposa afegir un nou article al capítol segon del Projecte de Llei, amb el següent redactat:

“Article XX. *Modificació de l'article 375 del Codi de procediment civil*

Es modifica l'apartat 1 de l'article 375 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 375. *Competència del saig en període d'execució forçosa*

1. El saig és competent per despatxar l'execució forçosa de les resolucions judicials que consisteixen a pagar una quantitat líquida, i de les resolucions judicials que consisteixen a complir obligacions de fer, de no fer o d'entregar una cosa diferent d'una quantitat de diners, només pel que fa al pagament de les quantitats líquides que formen part de l'execució o que en dimanen, sota el control del tribunal que ha dictat la resolució judicial en la primera instància, d'acord amb la Llei del saig. Així mateix, el saig és competent per despatxar l'execució forçosa de les resolucions judicials que consisteixen en l'entrega d'un bé immoble i del llançament dels ocupants, inclòs els acordats en el marc dels procediments d'arrendament. En aquests casos, el saig ha de procedir de conformitat amb les disposicions dels articles 410 i 411 d'aquesta Llei.

[...].”

Motivació.

A l'efecte de preveure la possibilitat de que el saig pugui dur a terme l'execució de sentències en matèria d'arrendament que acordin la recuperació del bé immoble per part de l'arrendador.

Esmena 20**D'addició**

Grup parlamentari Demòcrata (11)

Es proposa afegir un nou article al capítol segon del Projecte de llei, amb el següent redactat:

“Article XX. *Modificació de l'article 410 del Codi de procediment civil*

Es modifica l'apartat 4 de l'article 410 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 410. *Entrega de béns immobles en concepte d'execució específica*

[...]

4. El secretari judicial o el saig, a instància de l'executant, fa constar en l'acte d'entrega d'un bé immoble l'existència de danys i desperfectes ocasionats pels ocupants d'aquest bé. En aquest cas, l'executant pot reclamar els danys i perjudicis ocasionats en període d'execució de la resolució judicial dictada en el marc del procediment principal.

[...].”

Motivació.

La quantificació dels danys i perjudicis ocasionats a una unitat immobiliària, constatats al moment del retorn de la possessió, s'han de poder tractar en període d'execució del procediment principal, per una qüestió d'economia processal i per tal d'evitar dilacions innecessàries.

Esmena 21**D'addició**

Grup parlamentari Demòcrata (12)

Es proposa afegir un nou article al capítol segon del Projecte de llei, amb el següent redactat:

“Article XX. *Modificació de l'article 411 del Codi de procediment civil*

Es modifica l'apartat 2 de l'article 411 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 411. *Existència d'ocupants als béns immobles que s'han d'entregar*

[...]

2. En cas que el bé immoble que s'ha d'entregar estigui ocupat per terceres persones diferents i alienes a l'executat, el tribunal les emplaça perquè en el termini de dos dies hàbils presentin el títol que justifiqui la seva situació. El tribunal trasllada aquest títol a l'executant perquè faci les al·legacions que consideri oportunes en el termini de dos dies hàbils i, un cop transcorregut aquest termini:

a) Si el tribunal considera que els ocupants ho són de mala fe o sense el títol suficient, en decideix el llançament immediat.

b) En cas contrari, el secretari judicial cita l'executant i els ocupants a una vista que es desenvolupa d'acord amb les normes que estableix l'article 257 per al judici oral en el procediment abreujat, en el que siguin aplicables, dins els tretze dies hàbils següents. Posteriorment i dins el mateix termini, el tribunal resol mitjançant un aute si el títol dels ocupants els legitima a romandre al bé immoble. Contra aquest aute es pot interposar un recurs d'apel·lació.”

Motivació.

A la vista de l'esmena presentada en relació amb el llançament d'ocupants de mala fe.

Esmena 22

D'addició

Grup parlamentari Demòcrata (13)

Es proposa afegir un nou article al capítol segon del Projecte de Llei, amb el següent redactat:

“Article XX. *Modificació de la disposició transitòria primera del Codi de procediment civil*

Es modifica l'apartat 1 de la disposició transitòria primera 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:

“Disposició transitòria primera. Normes processals

1. Els processos judicials que s'estiguin tramitant en la primera instància, en fase de recurs o en període d'execució forçosa en el moment de l'entrada en vigor de la Llei 24/2018, del 18 d'octubre, del Codi de procediment civil se seguiran substanciant d'acord amb les normes processals vigents amb anterioritat. Un cop finalitzi la instància, la fase o el període de què es tracti, els processos judicials se seguiran substanciant d'acord amb les normes d'aquesta Llei. Excepcionalment es podrà continuar substanciant el procediment d'acord amb les normes processals vigents amb anterioritat, quan així ho acordi motivadament el tribunal.

No obstant això, en els processos judicials que s'estiguin tramitant en el moment de l'entrada en vigor de la Llei 24/2018, del 18 d'octubre, del Codi de procediment civil es poden aplicar les normes sobre retorn provisional de la finca previstes a l'article 282 d'aquesta Llei.

[...].”

Motivació.

A l'efecte de permetre que les normes introduïdes en matèria de retorn provisional de la finca es puguin aplicar també a procediments iniciats amb anterioritat a l'entrada en vigor del Codi de procediment civil.

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, exclos 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.”

Esmena 23 De modificació

Grup parlamentari Socialdemòcrata (6)

Es proposa la modificació de l’Article 5. Tipus de gravamen específic de l’impost general indirecte per a l’adquisició d’habitatges destinats al mercat de lloguer del projecte de llei amb el text següent:

“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 **de preu assequible d’acord amb la legislació vigent i** 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.”

Motivació:

Es considera que l’avantatge fiscal pel que fa a l’IGI ha de ser pel lloguer de preu assequible i per qualsevol altre de tipus de lloguer.

Esmena 24 **De modificació**

Grup parlamentari Terceravia+UL+Independents (5)

“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%~~ **0%** 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.”

Motivació

Si realment hi ha la voluntat d'estimular el mercat de lloguer, aquest es un incentiu real pel petit inversor.

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 aute 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 aute 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

Esmena 25 **De supressió**

Grup parlamentari Terceravia+UL+Independents (6)

Es proposa la supressió de la totalitat del Capítol tercer.

Motivació

Cal incentivar el sector privat en la inversió i la gestió del mercat de lloguer, i en un segon lloc en aquest capítol es legisla sobre les taxacions immobiliàries, el que al nostre entendre caldria una llei específica.

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 insolutumdació 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 transmissor 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 transmissent 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:

“Article 4. Intercanvi de dades

[...]

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 separatament, 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.”

Esmena 26 **De modificació**

Grup parlamentari Socialdemòcrata (7)

Es proposa la modificació del número «v» de l'apartat 4 de l'Article 15. Habilitació per a l'accés de les dades relatives al parc immobiliari d'habitatge i el tractament d'aquestes dades del projecte de llei amb el text següent:

“(…)

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 els canvis i les necessitats en aquests models.** ~~i la demanda de models residencials mitjançant espais comuns compartits (coliving) o amb suport a l'autonomia (cohousing), entre altres tendències residencials.~~”

Motivació:

Es considera innecessari detallar l'ús de les dades per a un model d'habitatge concret amb el qual, a més, no estem d'acord.

Esmena 27 **De modificació**

Grup parlamentari Demòcrata (14)

Es proposa modificar l'article 15 del Projecte de llei, amb el redactat següent:

“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 separatament, 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 **únicament i exclusivament** 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.”

Motivació.

Per incidir en que les dades referides en aquest article es poden utilitzar únicament i exclusiva per a les finalitats que s'hi preveuen.

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 al·legacions 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.”

Esmena 28**D'addició**

Grup parlamentari Socialdemòcrata (8)

Es proposa l'addició d'un Article xx. Increment de les pensions de la Caixa Andorrana de Seguretat Social d'un import brut inferior al salari mínim interprofessional amb el text següent:

“Article xx. Increment de les pensions de la Caixa Andorrana de Seguretat Social d'un import brut inferior al salari mínim interprofessional

1. L'1 de gener del 2023, les pensions de la seguretat social s'incrementen d'acord amb l'Índex de Preus al Consum (IPC) si a la data del 31 de desembre del 2022

l'import mensual percebut per totes les pensions és inferior al salari mínim interprofessional, la persona beneficiària resideix a Andorra i compleix els requisits següents:

a) Per a la pensió de jubilació, la persona beneficiària ha d'acreditar un període mínim de cotització de 25 anys a la branca de jubilació.

b) Per a la pensió de viduïtat, s'ha de justificar un període mínim de cotització de la persona assegurada difunta de 25 anys a la branca de jubilació.

c) Per a la pensió d'invalidesa derivada d'accident no laboral o malaltia comuna, o per a la pensió d'invalidesa derivada d'accident laboral o malaltia professional, la persona beneficiària ha d'acreditar un període mínim de cotització de 25 anys a la branca general.

2. S'assimilen als períodes cotitzats els períodes en què la persona beneficiària o la persona assegurada difunta hagin percebut una pensió d'invalidesa.

3. Aquest increment extraordinari té caràcter no contributiu i es manté mentre la persona assegurada continuï complint els requisits establerts”.

Motivació:

Es considera que la recuperació de poder adquisitiu reclama d'un augment de les pensions contributives més baixes.

Esmena 29

D'addició

Grup parlamentari Socialdemòcrata (9)

Es proposa l'addició d'un article xx. Increment de la pensió de solidaritat per a persones amb discapacitat i de la pensió de solidaritat per a la gent gran amb el text següent:

“Article xx. Increment de la pensió de solidaritat per a persones amb discapacitat i de la pensió de solidaritat per a la gent gran

1. L'1 de gener del 2023, s'incrementa d'acord amb l'Índex de Preus al Consum (IPC) la quantia de la pensió de solidaritat per a persones amb discapacitat i la de la pensió de solidaritat per a la gent gran, regulades respectivament als articles 25 i 26 de la Llei 6/2014, del 24 d'abril, de serveis socials i socio-sanitaris, tal com modificats per la Llei 27/2017, del 30 de novembre, de mesures urgents per a l'aplicació del Conveni relatiu als drets de les persones amb discapacitat, fet a Nova York el 13 de desembre del 2006 i la Llei 1/2018, de l'1 de març, del pressupost per a l'exercici del 2018, respectivament.

2. No obstant el que estableix l'apartat anterior, el conjunt d'ingressos que percebi la persona beneficiària de la pensió de solidaritat no pot superar el llindar econòmic de cohesió social, definit a la Llei 6/2014, del 24 d'abril, de serveis socials i socio-sanitaris”.

Motivació:

Es considera que la recuperació de poder adquisitiu inclou l'augment de les pensions no contributives.

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 hotel·ler 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, 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.

Esmena 30 **De supressió**

Grup parlamentari Socialdemòcrata (10)

Es proposa la supressió de la Disposició transitòria primera. Exempció dels requisits d'habitabilitat.

Motivació:

Es considera que la mesura no és necessària i que precaritza el mercat de l'habitatge de lloguer.

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.

Esmena 31 **De supressió**

Grup parlamentari Terceravia+UL+Independents (7)

Es proposa la supressió de la Disposició transitòria segona.

Motivació

S'aprofita una llei per legislar en una altra.

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.

Esmena 32 **De supressió**

Grup parlamentari Terceravia+UL+Independents (8)

Es proposa la supressió de la Disposició transitòria tercera.

Motivació:

La mateixa que l'anterior esmena

Esmena 33 **D'addició**

Grup parlamentari Demòcrata (15)

Es proposa afegir una nova disposició transitòria quarta al Projecte de Llei, amb el següent redactat:

“Disposició transitòria quarta. Definició del preu assequible

S'encomana al Govern que, mentre que no estigui en funcionament el sistema d'informació dels contractes d'arrendament d'habitatge, efectuï els estudis pertinents sobre els preus de mercat d'arrendament d'habitatge residencial, per aprovar mitjançant reglament la renda màxima imputable als habitatges de preu assequible.”

Motivació.

L'Institut Nacional de l'Habitatge va licitar el concurs per al disseny i la implementació del sistema d'informació dels contractes d'arrendament d'habitatge. Una eina imprescindible per portar a terme la recollida de les dades necessàries dels contractes d'arrendament

d'habitatge i conèixer el comportament del mercat. No obstant això, a hores d'ara, aquesta eina no està en funcionament.

A més, el Govern i altres administracions públiques volen impulsar projectes d'habitatges de preu assequible i per això, cal dotar de facultats alternatives a favor del Govern per a determinar el preu assequible.

Per això, s'habilita al Govern perquè de forma justificada aprovi el reglament el preu assequible d'acord amb els criteris que se'n deriven dels estudis.

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.

Esmena 34 De modificació

Grup parlamentari Terceravia+UL+Independents (9)

Disposició final primera. **Llei del dret a l'habitatge, a la propietat privada i a l'herència.**

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 **així com també desenvolupi l'article 27 en el qual es reconeix la propietat privada i a l'herència. i integri la legislació vigent sobre aquest dret**, amb la finalitat de crear un cos jurídic sobre el dret a l'habitatge i el dret a la propietat privada i a l'herència per tal de ~~que contribueixi a~~ garantir la seguretat jurídica d'ambdós articles

Motivació:

Ambdós articles formen part del mateix capítol de la Constitució i regulen els drets i principis econòmics, socials i culturals.

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.

Esmena 35 De supressió

Grup parlamentari Terceravia+UL+Independents (10)

Es proposa la supressió de la Disposició final segona.

Motivació:

Per coherència amb la esmena sisena

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 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.

Esmena 36 De supressió

Grup parlamentari Terceravia+UL+Independents (11)

Es proposa la supressió de les disposicions finals quarta i cinquena.

Motivació:

Per coherència amb l'esmena sisena i per modificació d'una llei en una altra.

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,

[...].”

Motivació.

Per clarificar en quines condicions pot participar el Govern en la subhasta.

Esmena 38 **De supressió**

Grup parlamentari Terceravia+UL+Independents (12)

Es proposa la supressió de la Disposició final sisena.

Motivació:

Per coherència amb l'esmena 6

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.

Esmena 39 **De modificació**

Grup parlamentari Demòcrata (17)

Es proposa modificar la Disposició final setena del Projecte de Llei, amb el redactat següent:

“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, d'altra, per incorporar la modalitat de convocatòria oberta durant tot l'any i la compatibilitat amb la condició de persona adjudicatària d'un habitatge de protecció pública o un habitatge de preu assequible.”

Motivació.

Per contemplar el supòsit de que la persona interessada sigui adjudicatària d'un habitatge de protecció pública o un habitatge de preu assequible.

Esmena 40 **De supressió**

Grup parlamentari Terceravia+UL+Independent (13)

Es proposa la supressió de la Disposició final setena.

Motivació:

Entenem que les modificacions de reglaments, es competència del Govern i no del Consell General

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.”

Esmena 41 **De modificació**

Grup parlamentari Demòcrata (18)

Es proposa modificar la disposició final vuitena del Projecte de Llei, amb el redactat següent:

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

1. Es modifica l'apartat 1 de l'article 23 de la Llei 15/2022, del 23 de maig, del text consolidat de la Llei d'arrendaments de finques urbanes, que queda redactat de la manera següent:

“Article 23

1. En el cas que es pactin els serveis de calefacció i d'aigua calenta, s'ha d'especificar en el contracte:

a) El període de l'any i les hores del dia en què han de prestar-se. En cas de no fixar-se s'entén que l'aigua calenta es presta durant tot l'any i les 24 hores del dia, i la calefacció, entre el 1er de novembre i el 30 d'abril si la finca es troba a una cota inferior als 1.200 metres, entre el 15 d'octubre i el 15 de maig si es troba a una cota superior als 1.200 metres i inferior als 1.400, i entre el 1er d'octubre i el 31 de maig si es troba a una cota superior als 1.400 metres, i des de les 6 fins a les 24 hores en tots els casos.

b) El cost del servei per al primer any i les bases de l'actualització per als successius, tenint en compte necessàriament el cost de l'energia emprada i els altres factors que influeixen en el cost.

En cas que s'hagi pactat el pagament d'una suma preufetera per a tots o determinats serveis, aquest import únicament es pot actualitzar prèvia acreditació per part de l'arrendador de l'increment en el preu dels serveis en relació amb l'any

anterior i sempre que es pugui determinar quin és el consum individualitzat corresponent a la unitat immobiliària arrendada.

[...].”

2. S’afegeix l’apartat 12 el número 12 a l’article 26 del capítol sisè del Títol II de la Llei 15/2022, del 23 de maig, del text consolidat de la Llei d’arrendaments de finques urbanes, que queda redactat de la manera següent:

“Article 26

L’arrendatari està obligat a:

[...]

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

3. S’addicionen uns apartats 3 i 4 a l’article 53 de la Llei 15/2022, del 23 de maig, del text consolidat de la Llei d’arrendaments de finques urbanes, que queda redactat de la manera següent:

“Article 53

[...]

3. Constitueix una infracció administrativa molt greu:

a) Simular la residència efectiva o el contracte d’arrendament a favor de familiars en primer o segon grau de consanguinitat, adopció o afinitat per recuperar un habitatge que estava arrendat a favor d’una tercera persona.

b) Vendre l’habitatge després d’haver resolt un contracte d’arrendament per a residència permanent i habitual fent servir l’excepció per a recuperar per a ús propi o de familiars en primer o segon grau de consanguinitat, adopció o afinitat, tret que no hagi estat possible aquest ús com a conseqüència d’una causa de força major, separació, divorci, accident, malaltia o mort de la part arrendadora o del familiar fins al segon grau de consanguinitat, adopció o afinitat.

4. Les infraccions previstes als apartats anteriors són també aplicables en cas que la recuperació de l’habitatge s’hagi efectuat en base a l’excepció per a ús propi dels socis o accionistes de la persona jurídica arrendadora de l’immoble o a favor de familiars de primer o segon grau de consanguinitat, adopció o afinitat d’aquests socis o accionistes.”

4. Es modifica l’article 55 de la Llei 15/2022, del 23 de maig, del text consolidat de la Llei d’arrendaments de finques urbanes, que queda redactat de la manera següent:

“Article 55

Les infraccions tipificades en aquesta Llei se sancionen de la manera següent:

a) Infracció lleu: amonestació escrita.

b) Infracció greu: multa d’un import equivalent al salari mínim oficial mensual.

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.”

Esmena 43 De supressió

Grup parlamentari Terceravia+UL+Independents (15)

Es proposa la supressió de la Disposició final novena.

Motivació:

El Govern autoritza les construccions, emet les cèdules d'habitabilitat per tant te coneixement dels habitatges existents.

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.”

Esmena 44 De supressió

Grup parlamentari Terceravia+UL+Independents (16)

Es proposa la supressió de la Disposició final desena.

Motivació:

Entenem que els Comuns tenen les dades del cens i que es passen al departament d'estadística, per les dades ja les tenen.

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.

Esmena 45 **De supressió**

Grup parlamentari Terçeravia+UL+Independents (17)

Es proposa la supressió de la Disposició final onzena.

Motivació:

No cal investigar, el que cal es incentivar i donar seguretat jurídica a l'inversor.

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.”

Esmena 46 **De supressió**

Grup parlamentari Terçeravia+UL+Independents (18)

Es proposa la supressió de la Disposició final dotzena.

Motivació:

No estem d'acord en modificar lleis a través d'altres lleis

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 exclogui 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.”

Esmena 47 **De supressió**

Grup parlamentari Terceravia+UL+Independents (19)

Es proposa la supressió de la Disposició final tretzena.

Motivació:

No estem d'acord en modificar lleis amb altres lleis per la seguretat jurídica que comporta i menys amb les de mesures urgents que no han funcionat.

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 del 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.”

Esmena 48 **De supressió**

Grup parlamentari Terceravia+UL+Independents (20)

Es proposa la supressió de la Disposició final catorzena.

Motivació:

No estem d'acord amb la finalitat de INH

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".

Esmena 49 **De supressió**

Grup parlamentari Terçeravia+UL+Independents (21)

Es proposa la supressió de la Disposició final quinzena.

Motivació:

No estem d'acord en modificar lleis amb altres lleis, si hi ha errors que es modifiqui la llei que pertoca.

Esmena 50 **D'addició**

Grup parlamentari Socialdemòcrata (19)

Es proposa l'addició d'una Disposició final setzena. Augment del salari mínim interprofessional al projecte de llei amb el text següent:

"Disposició final setzena. Augment del salari mínim interprofessional

S'encomana al Govern que l'augment del salari mínim interprofessional per a l'any 2023 es situï en el 60% del salari mitjà del tancament de l'any 2022".

Motivació:

Es considera que l'augment del salari mínim pel proper any s'ha de situar en el marge real recomanat per la Carta Social Europea.

Esmena 51 **D'addició**

Grup parlamentari Demòcrata (19)

Es proposa afegir una nova disposició final setzena al Projecte de llei, amb el següent redactat:

"Disposició final setzena. Protecció dels animals de companyia en situació d'abandonament dins un domicili

S'encomana al Govern que, en el termini màxim tres mesos des de l'entrada en vigor d'aquesta llei, perquè instauri els protocols d'actuació adients entre els cossos especials i les autoritats competents i, en el seu cas, promogui les modificacions legislatives necessàries, per garantir la protecció dels animals de companyia quan siguin abandonats, inclòs temporalment, en un domicili i es trobin en situació de perill o de desatenció de les seves necessitats bàsiques."

Motivació

Per garantir la protecció dels animals de companyia que són abandonats en domicilis, quan es trobin en situació de perill o de desatenció de les seves necessitats bàsiques.

(*) *L'acceptació d'aquesta esmena comporta la necessària reenumeració de les disposicions finals següents del Projecte de llei.*

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.

Esmena 52**D'addició**

Grup parlamentari Socialdemòcrata (12)

Es proposa una nova numeració per les disposicions setzena, dissetena i divuitena en funció de les addicions d'articles i disposicions finalment aprovades.

M. I. Sra. Núria Rossell Jordana
Ponent

Informe de la Comissió Legislativa d'Afers Socials i Igualtat relatiu al Projecte de Llei de mesures de protecció, d'estímul del mercat i de governança en l'àmbit de l'habitatge

La Comissió Legislativa d'Afers Socials i Igualtat ha examinat, en el decurs de les reunions celebrades els dies 7, 21 i 28 de novembre del 2022, l'informe del ponent relatiu al Projecte de Llei de mesures de protecció, d'estímul del mercat i de governança en l'àmbit de l'habitatge, d'acord amb els articles 98 i 99 del Reglament del Consell General, del qual se'n desprèn el següent:

Esmenes aprovades per unanimitat

Esmena 26 (Grup parlamentari Socialdemòcrata) de modificació a l'article 15.

Esmenes aprovades per majoria

Esmena 9 (Grup parlamentari Demòcrata) de modificació a l'article 2.

Esmena 12 (Grup parlamentari Demòcrata) d'addició d'un article.

Esmena 13 (Grup parlamentari Demòcrata) d'addició d'un article

Esmena 14 (Grup parlamentari Demòcrata) d'addició d'un article.

Esmena 15 (Grup parlamentari Demòcrata) d'addició d'un article.

Esmena 16 (Grup parlamentari Demòcrata) d'addició d'un article.

Esmena 17 (Grup parlamentari Demòcrata) d'addició d'un article.

Esmena 18 (Grup parlamentari Demòcrata) d'addició d'un article.

Esmena 19 (Grup parlamentari Demòcrata) d'addició d'un article.

Esmena 20 (Grup parlamentari Demòcrata) d'addició d'un article.

Esmena 21 (Grup parlamentari Demòcrata) d'addició d'un article.

Esmena 22 (Grup parlamentari Demòcrata) d'addició d'un article.

Esmena 27 (Grup parlamentari Demòcrata) de modificació a l'article 15.

Esmena 33 (Grup parlamentari Demòcrata) d'addició d'una disposició transitòria quarta.

Esmena 37 (Grup parlamentari Demòcrata) de modificació a la disposició final sisena.

Esmena 39 (Grup parlamentari Demòcrata) de modificació a la disposició final setena.

Esmena 41 (Grup parlamentari Demòcrata) de modificació a la disposició final vuitena.

Esmena 51 (Grup parlamentari Demòcrata) d'addició d'una disposició final.

Esmenes no aprovades

Esmena 1 (Grup parlamentari Socialdemòcrata) de modificació a l'exposició de motius.

Esmena 3 (Grup parlamentari Terceravia+UL+Independents) de modificació a l'exposició de motius.

Esmena 4 (Grup parlamentari Socialdemòcrata) de modificació a l'article 1.

Esmena 5 (Grup parlamentari Terceravia+UL+Independents) de modificació a l'article 1.

Esmena 6 (Grup parlamentari Socialdemòcrata) d'addició d'un article.

Esmena 8 (Grup parlamentari Socialdemòcrata) de supressió a l'article 2.

Esmena 10 (Grup parlamentari Terceravia+UL+Independents) de modificació a l'article 2.

Esmena 11 (Grup parlamentari Terceravia + UL+ Independents) de modificació a l'article 3.

Esmena 23 (Grup parlamentari Socialdemòcrata) de modificació a l'article 5.

Esmena 24 (Grup parlamentari Terceravia+UL+Independents) de modificació a l'article 5.

Esmena 25 (Grup parlamentari Terceravia + UL+ Independents) de supressió al capítol tercer.

Esmena 28 (Grup parlamentari Socialdemòcrata) d'addició d'un article.

Esmena 29 (Grup parlamentari Socialdemòcrata) d'addició d'un article.

Esmena 30 (Grup parlamentari Socialdemòcrata) de supressió a la disposició transitòria primera.

Esmena 31 (Grup parlamentari Terceravia+UL+Independents) de supressió a la disposició transitòria segona.

Esmena 32 (Grup parlamentari Terceravia+UL+Independents) de supressió a la disposició transitòria tercera.

Esmena 35 (Grup parlamentari Terceravia + UL+ Independents) de supressió de la disposició final segona.

Esmena 36 (Grup parlamentari Terceravia+UL+Independents) de supressió de les disposicions finals quarta i cinquena.

Esmena 38 (Grup parlamentari Terceravia+UL+Independents) de supressió a la disposició final sisena.

Esmena 40 (Grup parlamentari Terceravia+UL+Independent) de supressió a la disposició final setena.

Esmena 43 (Grup parlamentari Terceravia+UL+Independents) de supressió a la disposició final novena.

Esmena 44 (Grup parlamentari Terceravia+UL+Independents) de supressió a la disposició final desena.

Esmena 45 (Grup parlamentari Terceravia + UL+ Independents) de supressió de la disposició final onzena.

Esmena 46 (Grup parlamentari Terceravia+UL+Independents) de supressió de la disposició final dotzena.

Esmena 47 (Grup parlamentari Terceravia+UL+Independents) de supressió a la disposició final tretzena.

Esmena 48 (Grup parlamentari Terceravia+UL+Independents) de supressió a la disposició final catorzena.

Esmena 49 (Grup parlamentari Terceravia+UL+Independents) de supressió a la disposició final quinzena.

Esmena 50 (Grup parlamentari Socialdemòcrata) d'addició d'una disposició final.

Esmenes retirades per transacció i aprovades per majoria

Esmena 2 (Grup parlamentari Demòcrata) de modificació a l'exposició de motius.

Esmena 34 (Grup parlamentari Terceravia+UL+Independents) de modificació a la disposició final primera.

Esmenes retirades

Esmena 7 (Grup parlamentari Socialdemòcrata) de modificació a l'article 2.

Esmena 42 (Grup parlamentari Terceravia+UL+Independents) de modificació a la disposició final vuitena.

Esmena 52 (Grup parlamentari Socialdemòcrata) d'addició.

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, aquesta 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 trenta-un articles, quatre disposicions transitòries i dinou 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.

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, del 6 de desembre, de relacions laborals per apropar-se a la realitat dels costos que ha d'assumir l'empresa quan facilita la pensió alimentària i l'allotjament, de manera que el límit computable passa del 25% del salari mínim, actualment insuficient per satisfer aquesta necessitat, al 25% del salari global 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 relatives a

l'arrendament 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 dotze articles de modificació a la Llei 22/2021, del 17 de desembre, del text consolidat del Codi de procediment civil. En concret es modifiquen els articles 25 i 29 amb l'objectiu d'establir un règim específic de citació per als processos d'arrendament per evitar dilacions indegudes. També es modifica l'article 41 del Codi de procediment civil. Els articles 269, 271 i 272 es modifiquen amb la finalitat d'ampliar l'abast del procediment de tutela sumària. D'altra banda, també es modifica l'article 279 del Codi de procediment civil amb l'objectiu de precisar en quins supòsits pot entaular-se un procediment d'arrendament per resolució del contracte. Un altre article que modifica la Llei és el 282 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 arrendada 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 hàbils 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.

D'altra banda, es modifica també l'article 375 del Codi de procediment civil a l'efecte de preveure la possibilitat de que el saig pugui dur a terme l'execució de sentències en matèria d'arrendaments que acordin la recuperació del bé immoble per part de l'arrendador. També es modifiquen els articles 410 i 411. Per últim es modifica la disposició transitòria primera a l'efecte de permetre que les normes introduïdes en matèria de retorn provisional de la finca es puguin aplicar també a procediments iniciats amb anterioritat a l'entrada en vigor del Codi de procediment civil.

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 sisena relativa a la potestat de les administracions públiques de cedir gratuïtament l'ús de béns immobles o drets reals sobre 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 a 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 quatre disposicions transitòries i dinou 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.

Per últim la disposició transitòria quarta habilita al Govern perquè efectui estudis sobre els preus de mercat d'arrendament d'habitatge residencial per aprovar mitjançant reglament la renda màxima imputable als habitatges de preu assequible.

La disposició final primera encomana al Govern l'aprovació, en el termini de dos anys, d'un projecte de Llei que desenvolupi l'article 33 amb la finalitat de crear un cos jurídic sobre el 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. Alhora també s'encomana al Govern, en el mateix termini, que desenvolupi l'article 27 de la Constitució per crear un cos jurídic sobre el dret a la propietat privada

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 cinquena introdueixen dos modificacions de la Llei 14/2021, del 28 de maig, del text consolidat 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 44/2014, del 18 de desembre de l'embarcament 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 i la compatibilitat amb la condició de persona adjudicatària d'un habitatge de protecció pública o un habitatge de preu assequible de manera que la gestió de la prestació sigui més eficient; la disposició final vuitena modifica la Llei 15/2022, del 23 de maig, del text consolidat de la Llei d'arrendaments de finques urbanes per preveure

expressament els supòsits i condicions en què pot actualitzar-se l'import dels serveis en cas que s'hagués establert un preu únic, també es modifica l'article 26 per introduir 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; també es modifica l'article 53 per regular les conseqüències derivades de la venda posterior a la recuperació per a ús propi o de familiar per evitar frustrar la finalitat de la mesura de protecció. Per últim es modifica l'article 55 relatiu al règim jurídic de l'excepció per a recuperar per a ús propi o familiar un habitatge arrendat, en cas d'incompliment del període de residència de cinc anys cal destinar l'habitatge al mercat de lloguer sota unes condicions específiques. A més s'inclou una sanció de caràcter dissuasiu en el supòsit de venda amb la importància suficient per evitar frau de llei.

La disposició final novena modifica la Llei 29/2008, de l'11 de desembre, del cadastre per habilitar l'INH i el Govern per accedir a les dades protegides del cadastre; la disposició final desena modifica la Llei 9/2007, del 17 de maig, 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'estudiïn 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 la Llei 3/2019, del 17 de gener, de mesures urgents relatives a l'arrendament d'habitatges, en concret l'article 26 que regula 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 que, en el termini de tres mesos, instauri els protocols d'actuació adients entre els cossos especials i les autoritats competents i, en el seu cas, promogui les modificacions legislatives necessàries, per garantir la protecció dels animals de companyia quan siguin abandonats en un domicili i es trobin en situació de perill o de desatenció de les seves necessitats bàsiques.

La disposició final dissetena habilita al Govern per desplegar reglamentàriament aquesta Llei; la disposició final divuitena 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; la Llei d'agents i gestors immobiliaris del 15 de desembre del 2000 i la Llei 19/2021, del 8 de juliol, de modificació de la Llei 27/2008, del 20 de novembre, d'impostos especials. Finalment, la disposició final dinovena determina l'entrada en vigor de la Llei.

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 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 el destinatari de l'habitatge.

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 pròrrogues

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:

“Article 74. *Salaris en efectiu i en espècie*

[...]

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, exclos 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 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. Modificació de l'article 25 del Codi de procediment civil

S'addiciona un nou apartat 7 a l'article 25 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 25. *Actes processals de comunicació amb les parts no personades en el procés*

[...]

7. En els processos d'arrendament, quan, després de tres intents efectuats en un període màxim de deu dies hàbils, no es pugui trobar l'arrendatari en l'habitatge o local arrendat o en l'adreça indicada al contracte a l'efecte de notificacions o citacions, s'ha de procedir, sense més tràmits, al seu emplaçament per edictes, sempre que l'arrendatari no hagués comunicat fefaentment a l'arrendador un nou domicili al què aquest no s'hagués oposat. En tots els intents, s'ha de deixar un avís que indiqui que s'ha intentat efectuar l'emplaçament o citació.”

Article 7. Modificació de l'article 29 del Codi de procediment civil

Es modifica l'apartat 1 de l'article 29 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 29. *Comunicació per edictes*

1. Si de conformitat amb les normes d'aquest capítol no es pot saber el parador del destinatari de l'acte processal de comunicació, o no es pot portar a terme la comunicació amb eficàcia plena per qualsevol altre motiu, o en el supòsit previst a l'apartat 7 de l'article 25, el secretari judicial ordena que aquesta comunicació es faci mitjançant la publicació de la part dispositiva de la resolució o l'actuació judicial, de la cèdula d'emplaçament o citació, o del requeriment, al *Butlletí Oficial del Principat d'Andorra*.

[...].”

Article 8. Modificació de l'article 41 del Codi de procediment civil

Es modifica l'apartat 1 de l'article 41 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 41. *Intervenció de l'advocat i el procurador*

1. Amb caràcter general, en tots els processos és preceptiva la defensa i l'assistència tècnica prestades per un advocat. No obstant això, la intervenció de l'advocat és facultativa en els processos que se segueixen pel procediment abreujat quan la quantia del procés no sigui superior a 1.500 euros, pel procediment de tutela sumària previst en el supòsit en que se sol·liciti el llançament o el desallotjament i la recuperació immediata de la possessió d'un habitatge o d'un altre tipus d'unitat immobiliària pel propietari o l'usufructuari que n'hagi estat desposseït sense el seu consentiment, i pel procediment de jurisdicció voluntària, llevat de l'internament d'urgència de persones. Aquesta intervenció també és facultativa en el procediment d'injunció si l'import del deute reclamat no és superior a 3.000 euros. Tampoc és necessària la intervenció de l'advocat per presentar escrits que tinguin com a objecte personar-se en el procés o demanar la suspensió urgent de vistes, audiències o compareixences, si concorren motius excepcionals i justificats.

[...].”

Article 9. Modificació de l'article 269 del Codi de procediment civil

Es modifica l'article 269 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 269. *Classes de tuteles sumàries*

1. Es poden demanar mitjançant el procediment de tutela sumària les tuteles següents:

- a) El cessament provisional d'una activitat o l'abstenció temporal de portar a terme una conducta.
- b) La suspensió d'acords socials.
- c) La recuperació de la possessió d'una finca rústica o urbana, cedida a precari pel propietari, l'usufructuari o qualsevol altra persona amb el dret de posseir aquesta finca.
- d) El llançament o el desallotjament i la recuperació immediata de la possessió d'un habitatge o d'un altre tipus d'unitat immobiliària pel propietari o l'usufructuari que n'hagi estat desposseït sense el seu consentiment, amb les especificitats previstes als articles següents.
- e) La recuperació de la possessió d'una cosa o un dret per la persona que n'hagi estat desposseït o pertorbat en el gaudiment.
- f) L'adquisició de la possessió de béns per part de la persona que els hagi rebut per herència, si no els posseeix ningú a títol de propietari o usufructuari.
- g) L'adopció de mesures per a l'efectivitat dels drets reals que demanin els titulars d'aquests drets, davant els qui s'hi oposin o en pertorbin l'exercici sense disposar d'un títol legítim.

h) La suspensió d'una obra nova.

i) La demolició, l'enderrocament o l'assegurament d'una obra, un edifici, un arbre o qualsevol altre objecte anàleg en estat de ruïna que amenaci de causar danys a la persona que sol·licita la tutela.

j) Les sol·licituds d'aliments endeutats en virtut d'una norma legal o per qualsevol altre títol.

2. També es pot demanar mitjançant el procediment de tutela sumària qualsevol altra classe de tutela que tingui com a finalitat la protecció dels drets legítims de qui la sol·licita, sempre que s'acrediti suficientment la titularitat del dret de què es tracti i la concurrència del requisit d'urgència.”

Article 10. Modificació de l'article 271 del Codi de procediment civil

S'addiciona un nou apartat 4 a l'article 271 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 271. *Demanda*

[...]

4. En el supòsit en què se sol·liciti el llançament o el desallotjament i la recuperació immediata de la possessió d'un habitatge o d'un altre tipus d'unitat immobiliària pel propietari o l'usufructuari que n'hagi estat desposseït sense el seu consentiment, la demanda s'ha de presentar davant el batlle que actua en funcions de guàrdia i no és necessari indicar la identitat de la persona contra la qual va dirigida.”

Article 11. Modificació de l'article 272 del Codi de procediment civil

S'addicionen uns nous apartats 4, 5 i 6 a l'article 272 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 272. *Admissió i trasllat de la demanda*

[...]

4. No obstant les disposicions dels apartats anteriors, en el supòsit en què se sol·liciti el llançament o el desallotjament i la recuperació immediata de la possessió d'un habitatge o d'un altre tipus d'unitat immobiliària pel propietari o l'usufructuari que n'hagi estat desposseït sense el seu consentiment, el tribunal ha de decidir sobre l'admissió de la demanda dins del dia natural següent al dia en què s'ha presentat.

5. Dins del dia natural següent a l'admissió de la demanda, s'ha de requerir a l'ocupant perquè dins el dia natural següent desocupi voluntàriament l'immoble o acrediti el títol jurídic que l'autoritza o li atribueix la possessió del bé. Aquest requeriment s'ha d'efectuar a l'adreça del lloc ocupat. En cas que no sigui possible notificar el requeriment, s'ha de deixar avís de l'intent de notificació i que indiqui el termini previst en aquest apartat, i les disposicions de l'apartat següent.

6. En cas que el demandant acrediti el seu títol jurídic, el procediment ha de continuar segons els tràmits previstos als articles següents. En cas contrari o en cas que no es desocupi voluntàriament l'immoble en el termini previst al paràgraf anterior, dins del dia

natural següent s'ha de dictar aute declarant l'ocupació de l'immoble i s'ha de procedir, amb l'auxili del Cos de Policia, al llançament immediat dels ocupants, sense que sigui necessari presentar demanda d'execució forçosa i sense que siguin d'aplicació els articles 410 i 411 d'aquesta Llei. L'aute no és recurrible sense perjudici del dret a exercir les accions legals adients per acreditar el títol jurídic sobre el bé immoble.”

Article 12. *Modificació de l'article 279 del Codi de procediment civil*

Es modifica l'article 279 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 279. *Legitimació activa i passiva i pressupòsits*

1. Són part demandant o demandada en el procediment d'arrendaments els arrendadors o els arrendataris de la finca que és objecte del contracte d'arrendament.
2. Els procediments d'arrendaments per resolució del contracte per la manca de pagament de la renda poden instar-se en cas de manca de pagament d'una mensualitat o de les quantitats previstes a la Llei d'arrendaments de finques urbanes.”

Article 13. *Modificació de l'article 282 del Codi de procediment civil*

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 aute 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 aute 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.”

Article 14. *Modificació de l'article 375 del Codi de procediment civil*

Es modifica l'apartat 1 de l'article 375 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 375. *Competència del saig en període d'execució forçosa*

1. El saig és competent per despatxar l'execució forçosa de les resolucions judicials que consisteixen a pagar una quantitat líquida, i de les resolucions judicials que consisteixen a complir obligacions de fer, de no fer o d'entregar una cosa diferent d'una quantitat de diners, només pel que fa al pagament de les quantitats líquides que formen part de l'execució o

que en dimanen, sota el control del tribunal que ha dictat la resolució judicial en la primera instància, d'acord amb la Llei del saig. Així mateix, el saig és competent per despatxar l'execució forçosa de les resolucions judicials que consisteixen en l'entrega d'un bé immoble i del llançament dels ocupants, inclòs els acordats en el marc dels procediments d'arrendament. En aquests casos, el saig ha de procedir de conformitat amb les disposicions dels articles 410 i 411 d'aquesta Llei.

[...].”

Article 15. Modificació de l'article 410 del Codi de procediment civil

Es modifica l'apartat 4 de l'article 410 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 410. *Entrega de béns immobles en concepte d'execució específica*

[...]

4. El secretari judicial o el saig, a instància de l'executant, fa constar en l'acte d'entrega d'un bé immoble l'existència de danys i desperfectes ocasionats pels ocupants d'aquest bé. En aquest cas, l'executant pot reclamar els danys i **perjudicis** ocasionats en període d'execució de la resolució judicial dictada en el marc del procediment principal.

[...].”

Article 16. Modificació de l'article 411 del Codi de procediment civil

Es modifica l'apartat 2 de l'article 411 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 411. *Existència d'ocupants als béns immobles que s'han d'entregar*

[...]

2. En cas que el bé immoble que s'ha d'entregar estigui ocupat per terceres persones diferents i alienes a l'executat, el tribunal les emplaça perquè en el termini de dos dies hàbils presentin el títol que justifiqui la seva situació. El tribunal trasllada aquest títol a l'executant perquè faci les alegacions que consideri oportunes en el termini de dos dies hàbils i, un cop transcorregut aquest termini:

a) Si el tribunal considera que els ocupants ho són de mala fe o sense el títol suficient, en decideix el llançament immediat.

b) En cas contrari, el secretari judicial cita l'executant i els ocupants a una vista que es desenvolupa d'acord amb les normes que estableix l'article 257 per al judici oral en el procediment abreujat, en el que siguin aplicables, dins els tretze dies hàbils següents. Posteriorment i dins el mateix termini, el tribunal resol mitjançant un aute si el títol dels ocupants els legitima a romandre al bé immoble. Contra aquest aute es pot interposar un recurs d'apel·lació.”

Article 17. Modificació de la disposició transitòria primera del Codi de procediment civil

Es modifica l'apartat 1 de la disposició transitòria primera 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:

“Disposició transitòria primera. *Normes processals*

1. Els processos judicials que s'estiguin tramitant en la primera instància, en fase de recurs o en període d'execució forçosa en el moment de l'entrada en vigor de la Llei 24/2018, del 18 d'octubre, del Codi de procediment civil se seguiran substanciant d'acord amb les normes processals vigents amb anterioritat. Un cop finalitzi la instància, la fase o el període de què es tracti, els processos judicials se seguiran substanciant d'acord amb les normes d'aquesta Llei. Excepcionalment es podrà continuar substanciant el procediment d'acord amb les normes processals vigents amb anterioritat, quan així ho acordi motivadament el tribunal.

No obstant això, en els processos judicials que s'estiguin tramitant en el moment de l'entrada en vigor de la Llei 24/2018, del 18 d'octubre, del Codi de procediment civil es poden aplicar les normes sobre retorn provisional de la finca previstes a l'article 282 d'aquesta Llei.

[...].”

Capítol tercer. Mesures de governança**Article 18. 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 insolutumdació 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 naturals a comptar del dia en què finalitzi el termini del dret legal concurrent.

Article 19. 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:

- a) Dades de la persona titular o les persones titulars de l'habitatge objecte de transmissió.
- b) Dades d'identificació de l'habitatge i, si escau, de llurs annexos, inclosos l'estat de les càrregues i l'estat de l'ocupació.
- c) Preu de la transmissió i forma de pagament projectada.
- d) Qualsevol altra condició essencial de la transmissió.
- e) 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 al paràgraf primer 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 transmissió 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 transmissió 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:

- a) La voluntat d'exercir el dret de tempteig
- b) Les raons que justifiquen l'exercici del dret

c) El preu que s'ha de satisfer, amb indicació de la partida pressupostària

Article 20. 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:

a) Si, tot i haver-se fet la notificació de la transmissió legalment exigida, s'ha omès qualsevol dels requisits legals establerts.

b) Si la transmissió s'ha produït abans de finalitzar el termini per exercir el dret de tempteig.

c) 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 naturals 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 21. 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 22. 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 18 d'aquesta Llei quan no s'acrediti degudament l'existència de la notificació requerida al paràgraf primer de l'article 19 o davant dels supòsits establerts a l'article 20.

Article 23. Taxació pericial immobiliària

1. La taxació pericial immobiliària és el document tècnic emès per un professional acreditat i inscrit com a perit 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 24. *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 25. *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:

“Article 4. *Intercanvi de dades*

[...]

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 26. *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 únicament i exclusiva les següents:

a) 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.

b) 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.

c) 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.

d) L'estudi de les necessitats de la població, de les parròquies i dels propietaris juntament amb les projeccions demogràfiques i de creació de llars.

e) 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 i els canvis i les necessitats en aquests models.

f) 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.

g) 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.

h) L'estudi dels preus d'accés i de manteniment de l'habitatge de compra i d'arrendament per oferir indicadors estadístics actualitzats.

i) 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 27. 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:

"Article 15. Règim jurídic

[...]

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 28. 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:
 - No destinar l'habitatge a domicili habitual i permanent sense haver obtingut l'autorització preceptiva.
 - Cedir totalment o parcialment l'habitatge per qualsevol títol per part de la persona adjudicatària, sense autorització.
 - Falsejar les dades exigibles per accedir a un habitatge de protecció oficial.”

Article 29. 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 al·legacions que estimi convenients.

2. El Govern ha d'aprovar el reglament que reguli el procediment per acordar el desnonament administratiu.”

Article 30. 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 31. 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 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 hotel·ler 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 23 i 24 d'aquesta Llei:

a) 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.

b) 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 a) 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 l'activitat professional relativa a la taxació pericial immobiliària i justifiquin el compliment dels requisits prevists a l'article 24.

3. Les persones incloses en l'apartat b) 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 l'activitat professional relativa a la taxació pericial immobiliària, i justifiquin el compliment dels requisits previstos a l'article 24.

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 professional 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 transitòria quarta. Definició del preu assequible

S'encomana al Govern que, mentre que no estigui en funcionament el sistema d'informació dels contractes d'arrendament d'habitatge, efectui els estudis pertinents sobre els preus de mercat d'arrendament d'habitatge residencial, per aprovar mitjançant reglament la renda màxima imputable als habitatges de preu assequible.

Disposició final primera. Llei del dret a l'habitatge i a la propietat privada

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 que desenvolupi els articles 33 i 27 de la Constitució amb la finalitat de crear un cos jurídic sobre el dret a l'habitatge i el dret a la propietat privada.

Disposició final segona. Articles qualificats

S'inclou dins el caràcter de llei qualificada l'article 26 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 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:

“Article 3. Àmbit d'actuació i obligatorietat del servei

[...]

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, que queda redactat de la manera següent:

“Article 15. Alienació per subhasta

[...]

“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, amb el benentès que el ministeri referit pot licitar en les mateixes condicions que la resta de licitadors.

[...]”

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, d’altra, per incorporar la modalitat de convocatòria oberta durant tot l’any i la compatibilitat amb la condició de persona adjudicatària d’un habitatge de protecció pública o un habitatge de preu assequible.

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

1. Es modifica l’apartat 1 de l’article 23 de la Llei 15/2022, del 23 de maig, del text consolidat de la Llei d’arrendaments de finques urbanes, que queda redactat de la manera següent:

“Article 23

1. En el cas que es pactin els serveis de calefacció i d’aigua calenta, s’ha d’especificar en el contracte:

a) El període de l’any i les hores del dia en què han de prestar-se. En cas de no fixar-se s’entén que l’aigua calenta es presta durant tot l’any i les 24 hores del dia, i la calefacció, entre el dia 1 de novembre i el 30 d’abril si la finca es troba a una cota inferior als 1.200 metres, entre el 15 d’octubre i el 15 de maig si es troba a una cota superior als 1.200 metres i inferior als 1.400, i entre el dia 1 d’octubre i el 31 de maig si es troba a una cota superior als 1.400 metres, i des de les 6 fins a les 24 hores en tots els casos.

b) El cost del servei per al primer any i les bases de l’actualització per als successius, tenint en compte necessàriament el cost de l’energia emprada i els altres factors que influeixen en el cost.

En cas que s'hagi pactat el pagament d'una suma preufetera per a tots o determinats serveis, aquest import únicament es pot actualitzar prèvia acreditació per part de l'arrendador de l'increment en el preu dels serveis en relació amb l'any anterior i sempre que es pugui determinar quin és el consum individualitzat corresponent a la unitat immobiliària arrendada.

[...]

2. S'afegeix l'apartat 12 a l'article 26 del capítol setè del Títol II de la Llei 15/2022, del 23 de maig, del text consolidat de la Llei d'arrendaments de finques urbanes, que queda redactat de la manera següent:

“Article 26

L'arrendatari està obligat a:

[...]

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

3. Es modifica l'apartat 3 i s'addiciona un apartat 4 a l'article 53 de la Llei 15/2022, del 23 de maig, del text consolidat de la Llei d'arrendaments de finques urbanes, que queda redactat de la manera següent:

“Article 53

[...]

3. Constitueix una infracció administrativa molt greu:

a) Simular la residència efectiva o el contracte d'arrendament a favor de familiars en primer o segon grau de consanguinitat, adopció o afinitat per recuperar un habitatge que estava arrendat a favor d'una tercera persona.

b) Vendre l'habitatge després d'haver resolt un contracte d'arrendament per a residència permanent i habitual fent servir l'excepció per a recuperar per a ús propi o de familiars en primer o segon grau de consanguinitat, adopció o afinitat, tret que no hagi estat possible aquest ús com a conseqüència d'una causa de força major, separació, divorci, accident, malaltia o mort de la part arrendadora o del familiar fins al segon grau de consanguinitat, adopció o afinitat.

4. Les infraccions previstes als apartats anteriors són també aplicables en cas que la recuperació de l'habitatge s'hagi efectuat en base a l'excepció per a ús propi dels socis o accionistes de la persona jurídica arrendadora de l'immoble o a favor de familiars de primer o segon grau de consanguinitat, adopció o afinitat d'aquests socis o accionistes.”

4. Es modifica l'article 55 de la Llei 15/2022, del 23 de maig, del text consolidat de la Llei d'arrendaments de finques urbanes, que queda redactat de la manera següent:

“Article 55

Les infraccions tipificades en aquesta Llei se sancionen de la manera següent:

a) Infracció lleu: amonestació escrita.

b) Infracció greu: multa d'un import equivalent al salari mínim oficial mensual.

c) Infracció molt greu: multa d'un import equivalent a quatre vegades el salari mínim oficial mensual i prohibició de contractar amb l'Administració pública durant un període dos anys i de rebre cap ajut o subvenció pública per un període de tres anys juntament amb l'obligació de posar l'habitatge al mercat de lloguer durant un període mínim de cinc anys. La renda d'aquest nou contracte d'arrendament ha de ser inferior o igual a la que s'aplicava abans de destinar l'habitatge corresponent a l'ús propi o a favor de familiars fins al segon grau de consanguinitat, adopció o afinitat, o a la que s'aplicava abans de la recuperació de l'habitatge en el supòsit previst a l'apartat 4 de l'article 53.

En el supòsit de la infracció establerta a la lletra b) de l'apartat 3 de l'article 53 d'aquesta Llei, la sanció consisteix en el doble de la plusvàlua produïda com a conseqüència de la venda, amb el mínim de l'import equivalent a quatre vegades el salari mínim oficial mensual així com les sancions accessòries descrites al paràgraf precedent.”

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:

“Article 1. *Àmbit d'aplicació*

[...]

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 exclogui 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 l'apartat 14 a l'article 59 del 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. *Protecció dels animals de companyia en situació d'abandonament dins un domicili*

S'encomana al Govern que, en el termini màxim tres mesos des de l'entrada en vigor d'aquesta Llei, perquè instauri els protocols d'actuació adients entre els cossos especials i les autoritats competents i, en el seu cas, promogui les modificacions legislatives necessàries, per garantir la protecció dels animals de companyia quan siguin abandonats, inclòs temporalment, en un domicili i es trobin en situació de perill o de desatenció de les seves necessitats bàsiques.

Disposició final dissetena. *Habilitació normativa*

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

Disposició final divuitena. *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 i la Llei

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

Disposició final dinovena. *Entrada en vigor*

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

En els termes precedents es formula l'informe de la Comissió Legislativa d'Afers Socials i Igualtat que, d'acord amb l'article 100.1 del Reglament del Consell General, es tramet a la M. I. Sra. Síndica General, als efectes escaients.

M. I. Sra. Judith Salazar Álvarez

Vicepresidenta de la Comissió Legislativa d'Afers Socials i Igualtat

M. I. Sra. Núria Rossell Jordana

Presidenta de la Comissió Legislativa d'Afers Socials i Igualtat

A la M. I. Sindicatura

Els sotasignats, Pere López Agràs i Carles Sánchez Rodríguez, president i consellers generals del Grup Parlamentari Socialdemòcrata, d'acord amb el que disposa l'article 100 del Reglament del Consell General, presentem, en temps i forma, la reserva d'esmena al **Projecte de llei de mesures de protecció, d'estímul del mercat i de governança en l'àmbit de l'habitatge**, publicat al Butlletí del Consell General núm. 116/2022 de data 28 de setembre del 2022.

Consell General, 29 de novembre del 2022

Pere López Agràs

President i conseller general Grup Parlamentari Socialdemòcrata

Carles Sánchez Rodríguez

Conseller general Grup Parlamentari Socialdemòcrata

Reserves d'esmena al Projecte de llei de mesures de protecció, d'estímul del mercat i de governança en l'àmbit de l'habitatge

Reserva d'esmena 1

Esmena 4 De modificació

Grup Parlamentari Socialdemòcrata (2)

Es modifica l'Article 1. Actualització excepcional de les rendes dels contractes d'arrendament d'habitatge durant l'any 2023 del projecte de llei amb el text següent:

“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.

L'actualització efectiva de la renda permesa és d'un màxim del 25% de l'índex de revaloració dels salaris.”

Motivació:

Es considera que la recuperació de poder adquisitiu passa per eixamplar el diferencial entre els salaris i les rendes de lloguer d'habitatge residencial.

Reserva d'esmena 2

Esmena 6 D'addició

Grup Parlamentari Socialdemòcrata (3)

S'afegeix un nou article 2 al projecte de llei amb el text següent:

“Article 2. Actualització excepcional de les rendes dels contractes d'arrendament de locals comercials durant l'any 2023

Durant l'any 2023, l'actualització de la renda dels contractes d'arrendament de locals comercials, 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. L'actualització efectiva de la renda permesa és d'un màxim del 25% de l'índex de revaloració dels salaris.”

Motivació:

Es considera que la renda de lloguer de locals comercials ha d'acollir-se a la mateixa mesura que la d'habitatge residencial per a aquest 2023.

Reserva d'esmena 3

Esmena 28

D'addició

Grup Parlamentari Socialdemòcrata (8)

Es proposa l'addició d'un Article xx. Increment de les pensions de la Caixa Andorrana de Seguretat Social d'un import brut inferior al salari mínim interprofessional amb el text següent:

“Article xx. Increment de les pensions de la Caixa Andorrana de Seguretat Social d'un import brut inferior al salari mínim interprofessional

1. L'1 de gener del 2023, les pensions de la seguretat social s'incrementen d'acord amb l'Índex de Preus al Consum (IPC) si a la data del 31 de desembre del 2022 l'import mensual percebut per totes les pensions és inferior al salari mínim interprofessional, la persona beneficiària resideix a Andorra i compleix els requisits següents:

a) Per a la pensió de jubilació, la persona beneficiària ha d'acreditar un període mínim de cotització de 25 anys a la branca de jubilació.

b) Per a la pensió de viduïtat, s'ha de justificar un període mínim de cotització de la persona assegurada difunta de 25 anys a la branca de jubilació.

c) Per a la pensió d'invalidesa derivada d'accident no laboral o malaltia comuna, o per a la pensió d'invalidesa derivada d'accident laboral o malaltia professional, la persona beneficiària ha d'acreditar un període mínim de cotització de 25 anys a la branca general.

2. S'assimilen als períodes cotitzats els períodes en què la persona beneficiària o la persona assegurada difunta hagin percebut una pensió d'invalidesa.

3. Aquest increment extraordinari té caràcter no contributiu i es manté mentre la persona assegurada continuï complint els requisits establerts”.

Motivació:

Es considera que la recuperació de poder adquisitiu reclama d'un augment de les pensions contributives més baixes.

Reserva d'esmena 4

Esmena 29

D'addició

Grup Parlamentari Socialdemòcrata (9)

Es proposa l'addició d'un article xx. Increment de la pensió de solidaritat per a persones amb discapacitat i de la pensió de solidaritat per a la gent gran amb el text següent:

“Article xx. Increment de la pensió de solidaritat per a persones amb discapacitat i de la pensió de solidaritat per a la gent gran

1. L'1 de gener del 2023, s'incrementa d'acord amb l'Índex de Preus al Consum (IPC) la quantia de la pensió de solidaritat per a persones amb discapacitat i la de la pensió de solidaritat per a la gent gran, regulades respectivament als articles 25 i 26 de la Llei 6/2014, del 24 d'abril, de serveis socials i socio-sanitaris, tal com modificats per la Llei 27/2017, del 30 de novembre, de mesures urgents per a l'aplicació del Conveni relatiu als drets de les persones amb discapacitat, fet a Nova York el 13 de desembre del 2006 i la Llei 1/2018, de l'1 de març, del pressupost per a l'exercici del 2018, respectivament.

2. No obstant el que estableix l'apartat anterior, el conjunt d'ingressos que percebi la persona beneficiària de la pensió de solidaritat no pot superar el llindar econòmic de cohesió social, definit a la Llei 6/2014, del 24 d'abril, de serveis socials i socio-sanitaris”.

Motivació:

Es considera que la recuperació de poder adquisitiu inclou l'augment de les pensions no contributives.

Reserva d'esmena 5

Esmena 50

D'addició

Grup Parlamentari Socialdemòcrata (19)

Es proposa l'addició d'una Disposició final setzena. Augment del salari mínim interprofessional al projecte de llei amb el text següent:

“Disposició final setzena. Augment del salari mínim interprofessional

S'encomana al Govern que l'augment del salari mínim interprofessional per a l'any 2023 es situï en el 60% del salari mitjà del tancament de l'any 2022”.

Motivació:

Es considera que l'augment del salari mínim pel proper any s'ha de situar en el marge real recomanat per la Carta Social Europea.

5. ALTRA INFORMACIÓ

5.2 Convocatòries

Avís

El proper dimecres 7 de desembre, a les 15.30h, se celebrarà a la sala de reunions públiques de la planta -3 del nou edifici del Consell General, una sessió informativa pública del M. I. Sr. Jordi Gallardo Fernández, ministre de Presidència, Economia i Empresa, i del M. I. Sr. Víctor Filloy Franco, ministre de Territori i Habitatge, davant de la Comissió Legislativa d'Economia i de la Comissió Legislativa de Política Territorial, Urbanisme i Medi Ambient, amb l'ordre del dia següent:

PUNT ÚNIC: Compareixença del M. I. Sr. Jordi Gallardo Fernández, ministre de Presidència, Economia i Empresa, i del M. I. Sr. Víctor Filloy Franco, ministre de Territori i Habitatge, per presentar l'Estudi de les possibilitats d'obertura de la xarxa de mobilitat andorrana.

Tot el que es fa públic per a general coneixement i efectes.

Casa de la Vall, 29 de novembre del 2022

Roser Suñé Pascuet
Síndica General

Avís

El proper dia 1 de desembre del 2022, dijous, a les 9.30h, se celebrarà una sessió ordinària del Consell General, amb l'ordre del dia següent:

1. Examen i votació del Projecte de Llei qualificada de modificació de la Llei qualificada de la Justícia.
2. Examen i votació del Projecte de Llei reguladora de les professions titulades de la salut.
3. Examen i votació del Projecte de Llei de modificació de la Llei 6/2008, del 15 de maig, d'exercici de professions titulades i de col·legis i associacions professionals.
4. Examen i votació del Projecte de Llei de mesures de protecció, d'estímul del mercat i de governança en l'àmbit de l'habitatge.
5. Examen i votació de la Proposta d'aprovació de la ratificació del Conveni entre el Principat d'Andorra i la República de Croàcia per eliminar la doble imposició en matèria d'impostos sobre la renda i sobre el patrimoni i per prevenir l'evasió i l'elusió fiscals.
6. Examen i votació del Projecte de Llei de l'economia digital, l'emprenedoria i innovació

Tot el que es fa públic per a general coneixement i efectes.

Casa de la Vall, 29 de novembre del 2022

Roser Suñé Pascuet
Síndica General