

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'Economia en relació al **Projecte de llei de mesures urgents en matèria d'arrendaments d'habitatge i per millorar el poder adquisitiu**, així com les reserves d'esmena presentades.

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

Casa de la Vall, 10 de desembre del 2019

Roser Suñé Pascuet
Síndica General

Informe de la Ponència de la Comissió Legislativa d'Economia al Projecte de llei de mesures urgents en matèria d'arrendaments d'habitatge i per millorar el poder adquisitiu

La M. I. Sra. Mònica Bonell Tuset, del Grup Parlamentari Demòcrata, nomenada ponent per la Comissió Legislativa d'Economia el dia 29 de novembre del 2019, en relació al **Projecte de llei de mesures urgents en matèria d'arrendaments d'habitatge i per millorar el poder adquisitiu**, exposa el següent:

- S'han presentat 13 esmenes a l'articulat: 1 esmena per part del Grup Parlamentari Terceravia+UL+Independents (GPTULI), 11 esmenes per part del Grup Parlamentari Socialdemòcrata (GPS), i 1 esmena per part del Grup Parlamentari Demòcrata (GPD).

- La Sindicatura, els dies 21 i 26 de novembre, 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 112.3 del Reglament del Consell General, i les va admetre a tràmit.

- El dia 29 de novembre del 2019 s'ha tramès el Projecte de llei esmentat i les esmenes a l'articulat presentades a la Comissió Legislativa d'Economia,

d'acord amb el que preveu l'article 45 del Reglament del Consell General.

Per aquests fets, la ponent de la Comissió Legislativa d'Economia, en relació al **Projecte de llei de mesures urgents en matèria d'arrendaments d'habitatge i per millorar el poder adquisitiu**, proposa, segons el que disposa l'article 97 del Reglament del Consell General, l'informe següent:

Projecte de llei de mesures urgents en matèria d'arrendaments d'habitatge i per millorar el poder adquisitiu

Exposició de motius

La situació econòmica i del mercat de treball que experimenta el nostre país durant els darrers anys ha determinat l'aprovació de modificacions puntuals de la legislació en matèria d'arrendaments de finques urbanes, així com de polítiques concretes adreçades a augmentar el nombre d'immobles disponibles amb l'objectiu de facilitar l'accés de la població a un habitatge digne.

Com a continuació de les mesures adoptades per la Llei 3/2019, del 17 de gener, de mesures urgents relatives a l'arrendament d'habitatges, el Govern va aprovar el Decret del 10 de juliol del 2019 pel qual es regula la Taula Nacional de l'Habitatge, com a òrgan consultiu i de participació sobre les polítiques d'habitatge.

En el marc de les reunions mantingudes dins de la Taula Nacional de l'Habitatge s'ha fet palesa la necessitat de mantenir durant l'any 2020, si bé amb algunes excepcions, la mesura adoptada per la Llei 18/2019, del 15 de febrer, del pressupost per a l'exercici del 2019, és a dir, la possibilitat a instància de la part arrendatària de mantenir el contracte d'arrendament amb les mateixes condicions econòmiques durant un màxim d'un any més sempre que durant l'any 2019 finalitzés la durada del contracte o bé alguna de les seves pròrrogues.

Aquestes excepcions responen a mesures que garanteixen la funció social de la propietat com cedir pisos al Govern per augmentar el nombre de pisos socials, o bé restaurar l'equilibri contractual per permetre l'actualització de la renda en els supòsits de realització d'obres de millora dins de l'habitatge o en zones i serveis comuns, o quan la renda no hagi estat actualitzada durant els darrers tres anys de conformitat amb l'índex de preus de consum.

Igualment, es recull com a excepció la recuperació del bé immoble per part de la propietat per a ús propi o per destinar-lo a favor de familiars fins al segon grau en línia directa. Aquesta excepció resta

supeditada a un control administratiu i, si escau, sancionador per part del ministeri amb competència en matèria d'habitatge, amb la finalitat d'evitar frau de llei o simulació de contractes.

Aquest control administratiu s'estén també als contractes d'arrendament que hagin inclòs la possibilitat que la part arrendadora pugui recuperar la cosa arrendada en el termini màxim de dos anys posterior a la signatura del contracte o a la posada a disposició de l'habitatge, si és posterior. Aquesta modificació legislativa romandrà en l'ordenament jurídic.

D'acord amb les dades analitzades, la majoria de la població resideix en habitatges amb una superfície inferior a 200 metres quadrats, motiu pel qual els immobles amb una superfície superior queden exclosos de la limitació sobre la durada del contracte.

Les subvencions directes regulades per la Llei 21/2013, del 10 d'octubre, per al foment de la rehabilitació del parc immobiliari, la millora de l'eficiència energètica dels edificis i l'ús de les energies renovables s'han revelat com una mesura eficaç però que cal reforçar, atesa la situació actual d'accés a l'habitatge, a través de bonificacions específiques que fomentin la incorporació al mercat de nous pisos aptes per ocupar.

D'una altra banda, els darrers anys el Govern ha desenvolupat diferents mesures a fi d'afavorir la cohesió social i millorar les condicions de vida de la ciutadania. En aquest sentit, és necessari continuar fent créixer els salaris més baixos per poder incrementar el poder adquisitiu. L'objectiu marcat pel Govern és anar augmentant progressivament el salari mínim fins a arribar al llindar recomanat pel Consell d'Europa del 60% del salari mitjà. Així doncs, per decret s'apujarà el salari mínim quadruplicant l'IPC previst per al 2019. De la mateixa manera, també s'introdueix en aquesta Llei l'obligació que l'empresariat apliqui l'IPC com a mínim en els salaris que estiguin per sota dels 24.000 euros anuals. Amb el mateix objectiu d'incrementar el poder adquisitiu de les persones que perceben una pensió baixa de la Caixa Andorrana de Seguretat Social, s'ha acordat incrementar aquestes pensions en quatre vegades l'IPC previst. Aquest augment, que ja s'aplica per segon any consecutiu, l'assumirà el Govern com un ajut no contributiu a fi de no afectar la sostenibilitat del sistema de jubilacions de la Caixa Andorrana de Seguretat Social. Així mateix, s'incrementa en el mateix percentatge la quantia de la pensió de solidaritat per a persones amb discapacitat i la pensió de solidaritat per a la gent gran regulades als articles 25 i 26 de la Llei 6/2014, del 24 de abril, de serveis socials i sociosanitaris.

Article 1. Pròrroga dels contractes d'arrendament d'habitatge per a residència habitual i permanent que finalitzin l'any 2020

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 2020, tant si es tracta del termini pactat en el contracte d'arrendament com si es tracta del termini com a conseqüència 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 el termini de finalització de la durada del contracte o de qualsevol de les seves pròrrogues, la part arrendatària pot exigir a la part arrendadora que aquest termini es prorrogui un any més com a màxim, durant el qual la part arrendadora només pot incrementar la renda d'acord amb el que estableix l'article 45.2, de la Llei d'arrendaments de finques urbanes vigent. Aquesta pròrroga legal només pot ser exigida per la part arrendatària en cas que el dia en què s'esdevingui el termini de finalització de la durada del contracte estigui al corrent de totes les obligacions contractuals a càrrec seu.

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 podrà fer efectiva l'extinció del contracte d'arrendament fins a la finalització de la seva vigència. Els requisits i les condicions de la cessió esmentada han d'estar recollits en els convenis de cessió d'ús que acordin les parts.

b) A la finalització del contracte d'arrendament per expiració del termini pactat, la part arrendadora pot recuperar l'habitatge arrendat per destinar-lo a l'ús propi o a favor de familiars ascendents o descendents per consanguinitat o adopció fins a segon grau. 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 ha de justificar el parentiu.

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'habitatge serà per a l'ús propi o a favor de familiars ascendents o descendents per consanguinitat o adopció fins a segon grau, la persona propietària o, si escau, la part arrendatària familiar han d'acreditar davant el ministeri competent en matèria d'habitatge, en el termini de 30 dies naturals posterior a l'expiració del contracte, el canvi del 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 prevista en aquest article ha de ser per un període mínim de cinc anys.

Als efectes previstos en aquest article, s'entenen per *subministraments bàsics* l'electricitat, l'aigua, la calefacció i les telecomunicacions.

c) Com a excepció a l'article 1.1, referent a renda, la part arrendadora pot incrementar la renda en els casos següents:

a. Quan l'objecte del contracte d'arrendament sigui un immoble amb una superfície superior a 200 m².

b. Quan aquesta part hagi fet obres de millora en la cosa arrendada o en els elements i serveis comuns de la finca, interiors o exteriors, fet que genera el dret a incrementar la renda, d'acord amb el que estableix l'article 25 de la Llei d'arrendaments de finques urbanes, a excepció que es tracti d'obres per fer accessible l'habitatge a la part arrendatària, el cònjuge o els altres familiars de la unitat familiar de convivència que estiguin afectats per una discapacitat.

c. Quan la part arrendadora no hagi actualitzat en els darrers tres anys de forma completa la renda, d'acord amb el que estableix l'article 45 de la Llei d'arrendaments de finques urbanes vigent, pot incrementar-la fins al total de la suma de les variacions percentuals de l'índex general de preus de consum (en endavant, IPC) acumulades durant el període esmentat que restin pendents d'actualitzar, prenent com a base la renda que actualment estigui pagant la part arrendatària, i garantint un nou contracte de lloguer per la durada mínima que correspongui. Aquest increment no pot afectar les despeses que originin els serveis i els subministraments dels quals gaudeixi.

Esmena 1 De modificació

Grup Parlamentari Socialdemòcrata (1)

Es proposa modificar l'article 1.2.b) del Projecte de llei, afegint el següent paràgraf al final del mateix:

“Article 1. *Pròrroga dels contractes d'arrendament d'habitatge per a residència habitual i permanent que finalitzin l'any 2020*

[...]

b) A la finalització del contracte d'arrendament per expiració del termini pactat, la part arrendadora pot recuperar l'habitatge arrendat per destinar-lo a l'ús propi o a favor de familiars ascendents o descendents per consanguinitat o adopció fins a segon grau. 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 ha de justificar el parentiu.

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'habitatge serà per a l'ús propi o a favor de familiars ascendents o descendents per consanguinitat o adopció fins a segon grau, la persona propietària o, si escau, la part arrendatària familiar han d'acreditar davant el ministeri competent en matèria d'habitatge, en el termini de 30 dies naturals posterior a l'expiració del contracte, el canvi del 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 prevista en aquest article ha de ser per un període mínim de cinc anys.

Als efectes previstos en aquest article, s'entenen per subministraments bàsics l'electricitat, l'aigua, la calefacció i les telecomunicacions.

En el cas que no es doni compliment al qual s'estableix en els apartats anteriors, el bé immoble ha de ser llogat de nou al mateix valor amb què ho era abans de la rescissió del contracte.”

MOTIVACIÓ: Es proposa aquest text a l'efecte de fer una primera proposta de previsió perquè ha de succeir en el cas de rescissió sense que l'habitatge sigui ocupat durant 5 anys per un familiar fins al segon grau de consanguinitat.

Esmena 2**De supressió****Grup Parlamentari Socialdemòcrata (2)**

Es proposa eliminar la lletra c) de l'article 1.2 del Projecte de llei.

“Article 1. *Pròrroga dels contractes d'arrendament d'habitatge per a residència habitual i permanent que finalitzin l'any 2020*

[...]

~~e) Com a excepció a l'article 1.1, referent a renda, la part arrendadora pot incrementar la renda en els casos següents:~~

~~a. Quan l'objecte del contracte d'arrendament sigui un immoble amb una superfície superior a 200 m².~~

~~b. Quan aquesta part hagi fet obres de millora en la cosa arrendada o en els elements i serveis comuns de la finca, interiors o exteriors, fet que genera el dret a incrementar la renda, d'acord amb el que estableix l'article 25 de la Llei d'arrendaments de finques urbanes, a excepció que es tracti d'obres per fer accessible l'habitatge a la part arrendatària, el cònjuge o els altres familiars de la unitat familiar de convivència que estiguin afectats per una discapacitat.~~

~~e. Quan la part arrendadora no hagi actualitzat en els darrers tres anys de forma completa la renda, d'acord amb el que estableix l'article 45 de la Llei d'arrendaments de finques urbanes vigent, pot incrementar la fins al total de la suma de les variacions percentuals de l'índex general de preus de consum (en endavant, IPC) acumulades durant el període esmentat que restin pendents d'actualitzar, prenent com a base la renda que actualment estigui pagant la part arrendatària, i garantint un nou contracte de lloguer per la durada mínima que correspongui. Aquest increment no pot afectar les despeses que originin els serveis i els subministraments dels quals gaudeixi.”~~

MOTIVACIÓ: No compartim cap dels casos d'excepció a la norma de congelació per diversos motius: sense índexs de preu de referència, establir diferències entre uns habitatges i els altres pot semblar arbitrari; d'altra banda, la referència a obres de millora a la finca i poder augmentar el lloguer, sembla del tot ambigu; cal recordar a aquests efectes que el propietari i la comunitat de propietaris tenen l'obligació de mantenir en normativa i en perfecte estat tots els elements comuns (caldera, ascensor, teulada, etc.) i també l'interior del pis amb la cèdula d'habitabilitat en normativa sense poder repercutir-la en el lloguer per aquestes obres d'obligat compliment legal.

Aquesta disposició pot suposar en els termes actuals (sense ni tan sols una referència a un import mínim d'obres no obligatòries a realitzar) en una porta oberta per poder fer increments sense cap mena de control; finalment no compartim permetre ara l'aplicació d'IPC que havien estat anteriorment congelats per llei.

Article 2. *Modificació de la Llei 21/2013, del 10 d'octubre, per al foment de la rehabilitació del parc immobiliari, la millora de l'eficiència energètica dels edificis i l'ús de les energies renovables*

S'addiciona un nou article 7 bis a la Llei 21/2013, del 10 d'octubre, per al foment de la rehabilitació del parc immobiliari, la millora de l'eficiència energètica dels edificis i l'ús de les energies renovables, el qual queda redactat de la manera següent:

“Article 7 bis. *Bonificació específica per incentivar la rehabilitació d'habitatges destinats a l'arrendament com a habitatge habitual*

1. Les actuacions protegibles d'acord amb l'article 3 de la Llei 21/2013, del 10 d'octubre, per al foment de la rehabilitació del parc immobiliari, la millora de l'eficiència energètica dels edificis i l'ús de les energies renovables, poden ser objecte d'una bonificació específica sobre la subvenció directa que correspongui quan les actuacions es destinin a la rehabilitació d'habitatges que s'integrin de nou en el mercat dels habitatges destinats a l'arrendament com a habitatge principal.

2. Per acreditar aquest punt, un cop acabats els treballs de rehabilitació i amb el pagament previ de la bonificació sobre la subvenció directa, caldrà que la persona sol·licitant porti una còpia dels contractes d'arrendament i la residència en el bé rehabilitat mitjançant un certificat de residència de l'arrendatari emès pel comú corresponent.

3. La bonificació específica consisteix en un percentatge que es fixa en un màxim de 10 punts percentuals addicionals al percentatge previst per la convocatòria i, si hi ha un import màxim d'ajut per a l'actuació, aquesta bonificació es fixa proporcionalment a l'import màxim de la subvenció directa i als percentatges considerats.

4. Les previsions d'aquest article s'entenen sense perjudici de l'apartat 1 de l'article 7 de la Llei 21/2013.”

Esmena 3**D'addició****Grup Parlamentari Socialdemòcrata (7)**

Es proposa afegir un nou article al Projecte de llei amb el següent redactat:

«Article 3. *Modificació de l'article 19 de la Llei d'arrendaments de finques urbanes, del 30 de juny de 1999*

Es modifica l'article 19 de la Llei d'arrendaments de finques urbanes, del 30 de juny de 1999, article modificat al seu torn per l'article 6 de la Llei 3/2019, del 17 de gener, de mesures urgents relatives a l'arrendament d'habitatges, amb el següent redactat:

“Article 19

~~1. L'arrendatari pot renunciar unilateralment al contracte d'arrendament abans que transcorri el termini pactat mitjançant un preavís d'un mes. per cada any o fracció que resti per finalitzar el contracte.~~

~~2. Si l'arrendatari no compleix amb aquesta obligació, ha d'indemnitzar l'arrendador amb una quantitat equivalent a una mensualitat de la renda en vigor per cada any que quedi per complir.~~

~~3. Sense perjudici del que estableix l'article 46 d'aquesta Llei, si l'arrendador es compromet a fer, o ha fet abans de l'inici de la vigència del contracte d'arrendament, obres de construcció, ampliació, reforma o altres inversions per atendre les demandes de l'arrendatari, es poden pactar unes conseqüències diferents de les que preveu l'apartat 2 anterior per al cas de la resolució anticipada del contracte per part de l'arrendatari.”~~

MOTIVACIÓ: Amb coherència amb diverses esmenes realitzades en el mateix sentit en anteriors textos legislatius, proposem que el termini de preavís sigui per a tots els casos d'un mes.

Esmena 4

D'addició

Grup Parlamentari Socialdemòcrata (8)

Es proposa afegir un nou article al Projecte de Llei amb el següent redactat:

«Article 4. *Modificació de l'article 23.1 de la Llei d'arrendaments de finques urbanes, del 30 de juny de 1999*

Es modifica l'apartat 1 de l'article 23 de la Llei d'arrendaments de finques urbanes, del 30 de juny de 1999, amb el següent redactat:

“Article 23

1. A més a més de la renda, l'arrendatari està obligat a pagar, a l'arrendador o bé directament al subministrador que correspongui, les despeses que originen els serveis i els subministraments del que gaudeixi sempre que es corresponguin amb consums de caràcter individual que puguin ser

clarament identificables. Tenen aquesta consideració el servei de porteria i els subministraments d'aigua, electricitat, gas, calefacció, aire condicionat, telèfon i altres anàlegs.

(...)»

MOTIVACIÓ: Per evitar alguns abusos en la facturació de serveis comunitaris i d'altres entenem necessari clarificar que només són imputables a l'arrendatari aquells consums individuals que li puguin ser clarament i directament imputables.

Esmena 5

D'addició

Grup Parlamentari Demòcrata (1)

Es proposa afegir un nou article al Projecte de Llei amb el següent redactat:

«Article 3. *Modificació de l'article 42 de la Llei d'arrendaments de finques urbanes, del 30 de juny de 1999*

Es modifica l'article 42 de la Llei d'arrendaments de finques urbanes, del 30 de juny de 1999, article modificat al seu torn per l'article 13 de la Llei 1/2014, del 23 de gener, de modificació de la Llei d'arrendaments de finques urbanes, del 30 de juny de 1999; i els articles 14 i 15 de la Llei 3/2019, del 17 de gener, de mesures urgents relatives a l'arrendament d'habitatges, quedant redactat de la manera següent:

“Article 42

1. El termini de durada de l'arrendament d'habitatges per a residència habitual i permanent no pot ser inferior a cinc anys, excepte quan s'hagi pactat en el contracte que l'arrendador pot recuperar la finca arrendada en un termini no inferior a dos anys per destinar-la al seu ús propi o al dels seus familiars en primer o segon grau i en línia recta. El termini es compta des de la data de celebració del contracte o des de la posada a disposició de l'habitatge, si és posterior.

Si la part arrendadora fa ús de la facultat de resoldre el contracte dins dels dos anys següents a la celebració del contracte segons l'establert en el paràgraf anterior, la part arrendatària 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'habitatge serà per a l'ús propi o a favor de familiars

ascendents o descendents per consanguinitat o adopció fins a segon grau, la persona propietària o, si escau, la part arrendatària familiar han d'acreditar davant el ministeri competent en matèria d'habitatge, en el termini de 30 dies naturals posteriors a l'expiració del contracte, el canvi del 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 prevista en aquest article ha de ser per un període mínim de cinc anys.

2. Els arrendaments per als quals s'hagi convingut una durada inferior a cinc anys o aquells per als quals no s'hagi fixat cap termini, es consideren fets per un termini de cinc anys, si així li convé a l'arrendatari.

3. Un cop ha acabat el termini mínim de vigència, el contracte es prorroga tàcitament per períodes d'un any, salvat que una part no avisi l'altra part de la voluntat de donar-lo per resolt amb una antelació mínima de tres mesos a la fi del termini principal o de qualsevol de les pròrrogues. ~~Aquesta pròrroga no produeix efectes si l'arrendatari no es troba al corrent de les seves obligacions.~~

~~4. Les disposicions dels apartats 1, 2 i 3 anteriors no són d'aplicació als contractes d'habitatges per a residència habitual i permanent on l'arrendatari sigui un estranger titular d'una autorització de residència temporal inferior a aquest termini, cas en el qual el termini màxim és el de la durada del permís de residència, sempre que aquesta circumstància i el termini pactat constin per escrit i sense que es pugui prorrogar el termini inicialment previst. La utilització d'aquest tipus de contracte per a supòsits diferents del previst anteriorment o la seva pròrroga comporta l'aplicació automàtica del termini mínim previst a l'apartat 1 anterior.»~~

MOTIVACIÓ: Introduir les obligacions de notificació per part de les parts dins de la Llei d'arrendaments de finques urbanes.

Esmena 6

D'addició

Grup Parlamentari Socialdemòcrata (6)

Es proposa afegir un nou article al Projecte de llei amb el següent redactat:

«Article 5. *Modificació de l'article 42.3 de la Llei d'arrendaments de finques urbanes, del 30 de juny de 1999*

Es modifica l'article 42.3 de la Llei d'arrendaments de finques urbanes, del 30 de juny de 1999, apartat modificat al seu torn per l'article 14 de la Llei 3/2019, del 17 de gener, de mesures urgents relatives a l'arrendament d'habitatges, amb el següent redactat:

“Article 42

(...)

3. ~~Un cop ha~~ Acabat el termini mínim de vigència, el contracte es prorroga tàcitament ~~per períodes d'un any pel mateix termini de durada del contracte d'arrendament~~ salvat que una part no avisi l'altra ~~part~~ de la seva voluntat de donar-lo per resolt amb una antelació mínima de tres mesos a la fi del termini principal o de qualsevol de les pròrrogues. ~~Aquesta pròrroga no produeix efectes si l'arrendatari no es troba al corrent de les seves obligacions.~~

(...)»

MOTIVACIÓ: Per tal de donar més estabilitat i seguretat jurídica proposem que els períodes de pròrroga siguin equivalents al període principal del contracte. Aquesta mesura s'ha aplicat amb èxit en altres jurisdiccions i ha aconseguit disminuir les revisions a l'alça en els contractes d'arrendament.

Article 3. *Modificació de la Llei d'arrendaments de finques urbanes, del 30 de juny de 1999*

S'addiciona un nou capítol quart al títol III, anomenat *Règim d'infraccions i sancions*, immediatament després de l'article 51 de la Llei d'arrendaments de finques urbanes, del 30 de juny de 1999, el qual queda redactat de la manera següent:

“Capítol quart. *Règim d'infraccions i sancions*

Secció primera. *Infraccions*

Article 51 *bis*

Constitueixen infraccions administratives les accions i les omissions de les persones físiques i jurídiques que vulneren les normes legals i reglamentàries en matèria d'arrendament d'habitatge per a residència habitual i permanent tipificades en aquest capítol, sense perjudici de les responsabilitats civils, penals o d'un altre tipus que hi puguin concórrer.

Article 51 *ter*

Les infraccions en matèria d'arrendaments de finques urbanes per a residència habitual i permanent poden ser lleus, greus o molt greus.

1. Constitueix una infracció administrativa lleu presentar fora del termini de 30 dies la documentació que justifica la recuperació de la cosa arrendada a favor de la part arrendadora, o de familiars fins al segon grau de consanguinitat o

adopció, consistent en el canvi de cens, l'alta dels subministraments bàsics i, si escau, la formalització escrita del contracte d'arrendament o la cessió gratuïta per un període mínim de cinc anys.

2. Constitueix una infracció administrativa greu:

a) Incomplir el període de cinc anys de residència efectiva en l'immoble recuperat per a ús propi de la part arrendadora o a favor de familiars ascendents o descendents per consanguinitat o adopció fins a segon grau, de manera que s'hagi impedit la renovació o continuació d'un contracte de lloguer d'habitatge habitual legalment prevista.

b) No haver presentat la documentació que ha d'acreditar la situació que ha impedit la renovació d'un contracte d'arrendament d'habitatge, en benefici de la part arrendadora o de la part arrendatària familiar ascendent o descendent per consanguinitat o adopció fins a segon grau.

3. Constitueix una infracció molt greu simular la residència efectiva o el contracte d'arrendament a favor de familiars ascendents o descendents fins a segon grau per consanguinitat o adopció per recuperar un habitatge que estava arrendat a favor d'una tercera persona.

Article 51 *quater*

Quan les infraccions comeses poden ser constitutives d'un delictes o una infracció penal, l'òrgan competent per resoldre l'expedient sancionador ho ha de comunicar al Ministeri Fiscal o a l'autoritat judicial. Si hi ha un procés penal en curs, l'expedient sancionador resta en suspens fins a la resolució definitiva de la causa penal.

En cap cas no és possible imposar una doble sanció de caràcter administratiu i penal a una mateixa persona pels mateixos fets.

Secció segona. Sancions

Article 51 *quinquies*

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 de dos anys i de rebre cap ajut o subvenció pública per un període de tres anys.

Article 51 *sexies*

Les infraccions administratives previstes en aquesta Llei prescriuen al cap d'un any si són lleus, al cap de tres anys si són greus i al cap de cinc anys si són molt

greus. La prescripció compta des del moment en què s'hagin comès les infraccions.

Article 51 *septies*

El procediment sancionador s'ajusta a les prescripcions següents:

a) Normativa aplicable. El procediment s'ha d'ajustar al que estableixen el Codi de l'Administració i la normativa reguladora del procediment sancionador vigents, amb les particularitats establertes en els apartats següents.

b) Òrgans competents. Correspon al ministre competent en matèria d'habitatge incoar l'expedient sancionador, nomenar l'instructor i dictar la resolució corresponent.

c) Incoació i instrucció. El procediment sancionador s'incoa d'ofici o a instància de part. Per iniciar el procediment, l'autoritat competent pot decidir efectuar la instrucció prèvia d'una informació reservada per a l'esclarament dels fets, a la vista de la qual acorda la incoació de l'expedient o, si escau, l'arxivament de les actuacions.

Al·legacions i resolució. La incoació de l'expedient sancionador i també el plec de càrrecs amb l'exposició dels fets imputats, la referència dels preceptes legals infringits i la proposta de sanció es notifiquen a la part arrendadora propietària de l'immoble. En el termini de deu dies a comptar de la notificació, la part arrendadora propietària de l'immoble podrà al·legar tot que consideri pertinent i proposar la pràctica de les proves oportunes que s'hagin de dur a terme sempre que no es considerin inútils o irrellevants. Una vegada finalitzada la instrucció, l'expedient es trasllada a l'òrgan competent perquè el resolgui.

d) Interposició de recurs. Contra la resolució dictada en expedient sancionador es pot interposar recurs davant del Govern en la forma prevista pel Codi de l'Administració. Una vegada esgotada la via administrativa, queda oberta la via jurisdiccional, d'acord amb el procediment vigent.

Article 51 *octies*

El ministeri competent en matèria d'habitatge pot fer inspeccions per verificar que la recuperació de la cosa arrendada per a ús propi de la part arrendadora o de familiars ascendents o descendents fins al segon grau de consanguinitat o adopció s'ha efectuat d'acord amb les condicions legalment establertes.

Article 51 *nonies*

L'Administració ha de destinar els ingressos derivats de la imposició de les sancions previstes en aquesta Llei a la millora i cobertura de les polítiques d'habitatge.”

Esmena 7 **De supressió**Grup Parlamentari Tercera Via+UL+Independents (1)

Es proposa suprimir l'article 3 del Projecte de llei, article que incorpora un nou capítol quart al Títol III, anomenat Règim d'infraccions i sancions, immediatament després de l'article 51, a la Llei d'arrendaments de finques urbanes, del 30 de juny de 1999.

MOTIVACIÓ: Considerem innecessària aquesta nova actuació i volem permetre que les persones que disposen d'un habitatge s'adaptin a les noves legislacions de forma progressiva sense haver d'establir un règim coercitiu tal i com s'ha vingut fent fins a la data.

Article 4. Increment de les pensions de la Caixa Andorrana de Seguretat Social d'un import brut inferior a 1.084 euros mensuals

L'1 de gener del 2020, les pensions de la seguretat social s'incrementen fins al 3,2% si a la data del 31 de desembre del 2019 l'import mensual percebut per totes les pensions és inferior a 1.084 euros bruts, 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 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.

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

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

Esmena 8 **De modificació**Grup Parlamentari Socialdemòcrata (3)

Es proposa modificar l'article 4 del Projecte de llei, reemplaçant el text "a 1.084 euros mensuals" per "al salari mínim interprofessional".

“Article 4. Increment de les pensions de la Caixa Andorrana de Seguretat Social d'un import brut inferior a 1.084 euros mensuals al salari mínim interprofessional

L'1 de gener del 2020, les pensions de la seguretat social s'incrementen fins al 3,2% si a la data del

31 de desembre del 2019 l'import mensual percebut per totes les pensions és inferior a ~~1.084 euros bruts~~ **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 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.

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

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

MOTIVACIÓ: Ens sembla més acurada la referència genèrica al salari mínim interprofessional que a l'import en euros equivalent al mateix.

Esmena 9 **De modificació**Grup Parlamentari Socialdemòcrata (4)

Es proposa modificar la primera frase de l'article 4 del Projecte de llei amb el següent redactat:

“Article 4. Increment de les pensions de la Caixa Andorrana de Seguretat Social d'un import brut inferior a 1.084 euros mensuals

L'1 de gener del 2020, les pensions de la seguretat social s'incrementen fins al ~~3,2~~ **8,3%** si a la data del 31 de desembre del 2019 l'import mensual (...)

MOTIVACIÓ: L'esmena proposada respon a la demanda, realitzada des del col·lectiu de la gent gran i recolzada per la institució del Raonador del Ciutadà, d'introduir una 13a paga per a les pensions inferiors al salari mínim.

Article 5. Increment de la pensió de solidaritat per a persones amb discapacitat i de la pensió de solidaritat per a la gent gran

L'1 de gener del 2020, la quantia de la pensió de solidaritat per a persones amb discapacitat i de la

penió 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 sociosanitaris i modificacions posteriors, s'incrementarà en el 3,2%.

El conjunt d'ingressos que percebi la persona beneficiària de la penió 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 sociosanitaris.

Article 6. Revaloració dels salaris més baixos

L'1 de gener del 2020, l'empresariat definit a l'article 11 de la Llei 31/2018, del 6 de desembre, de relacions laborals, està obligat a incrementar, com a mínim, el salari dels treballadors que perceben un salari global brut que, en còmput anual i per a la jornada legal ordinària de treball, sigui inferior a 24.000 euros, en el mateix percentatge en què s'hagi establert l'IPC de l'any 2019.

Esmena 10

De modificació

Grup Parlamentari Socialdemòcrata (5)

Es proposa modificar l'article 6 del Projecte de llei amb el següent redactat:

“Article 6. Revaloració dels salaris més baixos

L'1 de gener del 2020, l'empresariat definit a l'article 11 de la Llei 31/2018, del 6 de desembre, de relacions laborals, està obligat a incrementar, com a mínim, el salari dels treballadors que perceben un salari global brut que, en còmput anual i per a la jornada legal ordinària de treball, sigui inferior ~~a 24.000 euros al salari mitjà anual, en un 2,5% el mateix percentatge en què s'hagi establert l'IPC de l'any 2019.~~

MOTIVACIÓ: La pèrdua de poder adquisitiu no es pot recuperar augmentant els salaris més baixos en l'IPC i més quan els preus de serveis bàsics com l'electricitat augmentaran un 1,8% per l'any 2020. Per tant cal un diferencial entre l'increment salarial i l'IPC per recuperar part del poder adquisitiu perdut en els darrers anys.

Esmena 11

D'addició

Grup Parlamentari Socialdemòcrata (9)

Es proposa afegir una disposició addicional al Projecte de llei amb el següent redactat:

“Disposició addicional x. Increment del salari mínim interprofessional

S'encomana al Govern a què estableixi les disposicions necessàries perquè el salari mínim interprofessional, a comptar de l'1 de gener del 2020, es correspongui al 60% del salari mitjà anual d'acord amb el que s'estableix en la Carta

Social Europea que ha estat ratificada per Andorra.”

MOTIVACIÓ: Andorra continua incomplint la Carta Social Europea per quan el salari mínim se situa molt per sota del 60% del salari mitjà. D'ençà que el Govern va començar a incrementar el salari mínim la distància amb el salari mitjà (que ha anat augmentant també) no s'ha reduït.

Esmena 12

D'addició

Grup Parlamentari Socialdemòcrata (10)

Es proposa afegir una disposició addicional al Projecte de llei amb el següent redactat:

“Disposició addicional x. Registre de la Propietat

S'encomana al Govern a què en un termini de 6 mesos reguli la creació del Registre de la Propietat d'acord amb el que s'estableix en la legislació vigent.”

MOTIVACIÓ: L'article 4.3 de la Llei qualificada de delimitació de competències dels comuns estableix que els cadastres comunals s'han de coordinar amb el Registre de la Propietat el qual encara està pendent de regulació. El Registre de la Propietat és una eina fonamental per una veritable i eficaç política d'habitatge per quan esdevé l'eina per disposar de la informació necessària sobre el parc d'habitatges del país.

Esmena 13

D'addició

Grup Parlamentari Socialdemòcrata (11)

Es proposa afegir una disposició addicional al Projecte de llei amb el següent redactat:

“Disposició addicional x. Taula Nacional d'habitatge

S'encomana al Govern a què en un termini les disposicions necessàries perquè un representant de cada grup parlamentari així com representants sindicals siguin considerats membres de la Taula Nacional de l'Habitatge.”

MOTIVACIÓ: Sent l'habitatge la principal preocupació dels ciutadans del nostre país no compartim l'exclusió efectuada en la configuració de la Taula Nacional d'Habitatge tant dels representants dels grups parlamentaris com dels representants dels treballadors i assalariats.

Disposició final primera. Publicació dels textos consolidats

S'encomana al Govern que, en el termini màxim de sis mesos des de l'entrada en vigor d'aquesta Llei, publiqui al *Butlletí Oficial del Principat d'Andorra* els textos consolidats de la Llei d'arrendaments de

finques urbanes, del 30 de juny del 1999, i de la Llei 21/2013, del 10 d'octubre, per al foment de la rehabilitació del parc immobiliari, la millora de l'eficiència energètica dels edificis i l'ús de les energies renovables, que incloguin les modificacions introduïdes fins a l'actualitat en aquestes lleis.

Disposició final segona. Entrada en vigor

Aquesta Llei entrarà en vigor l'endemà de ser publicada al *Butlletí Oficial del Principat d'Andorra*.

Mònica Bonell Tuset
Ponent

Informe de la Comissió Legislativa d'Economia al Projecte de llei de mesures urgents en matèria d'arrendaments d'habitatge i per millorar el poder adquisitiu

La Comissió Legislativa d'Economia ha examinat, en el decurs de les reunions celebrades els dies 4, 6 i 9 de desembre del 2019, l'informe del ponent relatiu al **Projecte de llei de mesures urgents en matèria d'arrendaments d'habitatge i per millorar el poder adquisitiu**, d'acord amb els articles 98 i 99 del Reglament del Consell General, del qual se'n desprèn el següent:

Esmenes aprovades per unanimitat: (1)

Esmena 8 (Grup Parlamentari Socialdemòcrata) de modificació a l'article 4.

Esmenes aprovades per majoria: (2)

Esmena 2 (Grup Parlamentari Socialdemòcrata) de supressió a l'article 1.

Esmena 4 (Grup Parlamentari Socialdemòcrata) d'addició d'un nou article.

Esmenes retirades per transacció i aprovades per majoria: (3)

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

Esmena 3 (Grup Parlamentari Socialdemòcrata) d'addició d'un nou article.

Esmena 5 (Grup Parlamentari Demòcrata) d'addició d'un nou article.

Esmenes no aprovades: (7)

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

Esmena 7 (Grup Parlamentari Terceravia+Unió Laurediana+ Independents) de supressió a l'article 3.

Esmena 9 (Grup Parlamentari Socialdemòcrata) de modificació a l'article 4.

Esmena 10 (Grup Parlamentari Socialdemòcrata) de modificació a l'article 6.

Esmena 11 (Grup Parlamentari Socialdemòcrata) d'addició d'una disposició addicional.

Esmena 12 (Grup Parlamentari Socialdemòcrata) d'addició d'una disposició addicional.

Esmena 13 (Grup Parlamentari Socialdemòcrata) d'addició d'una disposició addicional.

Projecte de llei de mesures urgents en matèria d'arrendaments d'habitatge i per millorar el poder adquisitiu

Exposició de motius

La situació econòmica i del mercat de treball que experimenta el nostre país els darrers anys ha determinat l'aprovació de modificacions puntuals de la legislació en matèria d'arrendaments de finques urbanes, així com de polítiques concretes adreçades a augmentar el nombre d'immobles disponibles amb l'objectiu de facilitar l'accés de la població a un habitatge digne.

Com a continuació de les mesures adoptades per la Llei 3/2019, del 17 de gener, de mesures urgents relatives a l'arrendament d'habitatges, el Govern va aprovar el Decret del 10 de juliol del 2019 pel qual es regula la Taula Nacional de l'Habitatge, com a òrgan consultiu i de participació sobre les polítiques d'habitatge.

En el marc de les reunions mantingudes dins de la Taula Nacional de l'Habitatge s'ha fet palesa la necessitat de preveure per a l'any 2020, si bé amb algunes excepcions, la mesura adoptada per la Llei 18/2019, del 15 de febrer, del pressupost per a l'exercici del 2019, és a dir, la possibilitat, a instància de la part arrendatària d'un habitatge per a residència habitual i permanent, de mantenir el contracte d'arrendament amb les mateixes condicions econòmiques durant un màxim d'un any més sempre que durant l'any 2020 finalitzi la durada del contracte o bé alguna de les seves pròrrogues.

Les excepcions que es preveuen per a l'any 2020 responen a mesures que garanteixen la funció social de la propietat com cedir pisos al Govern per augmentar el nombre de pisos socials, o bé la recuperació del bé immoble per part de la propietat per a ús propi o per destinar-lo a favor de familiars en primer o segon grau i en línia recta. Aquesta darrera excepció resta supeditada a un control administratiu i, si escau, sancionador per part del ministeri competent en matèria d'habitatge, amb la