

Lleis

Llei 23/2019, del 12 de desembre, de mesures urgents en matèria d'arrendaments d'habitatge i per millorar el poder adquisitiu

Atès que el Consell General en la seva sessió del dia 12 de desembre del 2019 ha aprovat la següent:

Llei 23/2019, del 12 de desembre, 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 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.

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 de nous habitatges al mercat de lloguer d'habitatges principals.

Així mateix, s'ha considerat escaient portar a terme dos modificacions més a la Llei d'arrendaments de finques urbanes vigent per, d'una banda, reduir el termini de preavís de l'arrendatari per resolució anticipada del contracte, en tots els casos, a un mes, i, de l'altra banda, especificar que l'arrendatari està obligat a pagar



per aquelles despeses de serveis i subministraments de què hagi gaudit sempre que es corresponguin amb consums de caràcter individual clarament identificables.

Altrament, 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'ha incrementat un 3'2% el salari mínim interprofessional per a l'any 2020. De la mateixa manera, ara 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 un 3'2% aquestes pensions. Aquest augment 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 finalitzin 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 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 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) Quan la part arrendadora recuperi l'habitatge arrendat a la finalització del contracte d'arrendament per expiració del termini pactat, per destinar-lo a l'ús propi o a favor de familiars en primer o segon grau i en línia recta.

Amb la finalitat de garantir que l'habitatge serà per a l'ús propi o a favor de familiars en primer o segon grau i en línia recta, la persona propietària o, si escau, la part arrendatària familiar 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'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 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.



En cas d'incompliment del període de cinc anys definit en el paràgraf anterior, la propietat ha de posar l'habitatge al mercat de lloguer. La renda derivada del nou contracte d'arrendament ha de ser d'igual valor al que tenia abans de destinar-lo a ús propi o a favor de familiars en primer o segon grau i en línia recta.

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

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 aporti 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."

Article 3. *Modificació de l'article 19.1 de la Llei d'arrendaments de finques urbanes, del 30 de juny de 1999*

Es modifica l'apartat 1 de 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."

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."



Article 5. *Modificació de l'article 42.1 de la Llei d'arrendaments de finques urbanes, del 30 de juny de 1999*

Es modifica l'apartat 1 de l'article 42 de la Llei d'arrendaments de finques urbanes, del 30 de juny de 1999, apartat 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, 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'ús de l'immoble s'adreça a l'habitatge habitual, 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."

Article 6. *Addició d'un nou capítol a 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 51bis

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 en primer o segon grau i en línia recta, 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 en primer o segon grau i en línia recta, 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 en primer o segon grau i en línia recta.

3. Constitueix una infracció molt greu simular la residència efectiva o el contracte d'arrendament a favor de familiars en primer o segon grau i en línia recta 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'esclariment 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 en primer o segon grau i en línia recta 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."

Article 7. Increment de les pensions de la Caixa Andorrana de Seguretat Social d'un import brut inferior 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 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.

Article 8. 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 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 i modificacions posteriors, s'incrementarà en el 3,2%.

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.

Article 9. 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 percebin 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.

Disposició final primera. 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 d'arrendaments de finques urbanes, del 30 de juny del 1999; i el Projecte de text consolidat 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.



Disposició final segona. Entrada en vigor

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

Casa de la Vall, 12 de desembre del 2019

Roser Suñé Pascuet
Síndica General

Nosaltres els coprínceps la sancionem i promulguem i n'ordenem la publicació en el *Butlletí Oficial del Principat d'Andorra*.

Joan Enric Vives Sicília
Bisbe d'Urgell
Copríncep d'Andorra

Emmanuel Macron
President de la República Francesa
Copríncep d'Andorra