

La Coordinadora per un Habitatge Digne vol transmetre les **exigències del grup d'afectats per l'anomenada "Trampa del fill"**.

Com a possibles afectats d'una pràctica fraudulenta derivada de l'ambigüitat de la legislació, la falta de recursos i de voluntat política; emplacem a la Ministra de la Presidència, Economia, Treball i Habitatge, Conxita Marsol Riat, a **reunir-nos per tractar les següents demandes** que exposarem.

També emplacem als **diferents grups parlamentaris** del Consell General, que van aprovar La llei de mesures d'estímul i d'estabilitat del mercat d'arrendament d'habitatges, a revisar els aspectes que mencionem. **Convidant-los a fer-nos aplegar les esmenes** i comentaris oportuns.

ESTABLIR UN PROCEDIMENT AMB GARANTIES PER A LA PART ARRENDATÀRIA

La Llei 24/2023, del 28 de novembre, mesures d'estímul i d'estabilitat del mercat d'arrendament d'habitatges descriu al seu article 2.4.b el procediment que s'ha de seguir per "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". Aquest procediment ja venia descrit a la llei d'arrendaments de finques urbanes, que tracta el cas general sense el condicionant de les pròrrogues dels contractes d'arrendaments anteriors a 2022.

En cap cas, considerem que el procediment actual presenti les **garanties suficients per la part arrendatària**, ni durant les pròrrogues, ni quan aquestes deixen de ser efectives.

Aquest procediment **no és gens clarificador**, no deixant cap de les següents qüestions clares:

- No aclareix com la part arrendadora ha de justificar el parentiu corresponent, donant lloc a la interpretació. És suficient la declaració jurada? Cal aportar més documents?
- No aclareix a qui ha d'entregar aquesta justificació i/o la declaració jurada. A l'arrendatari? A tràmits generals?
- La llei de la tardor de 2023 no aclareix, com si ho fa l'article 42.3 de la llei d'arrendaments de finques urbanes, l'antelació mínima amb la que s'ha d'avisar per tal de que tingui efecte el procediment. No fent referència en cap moment a aquesta llei.
- La llei de la tardor de 2023, no fa cap referència a l'article 42 de la llei d'arrendaments de finques urbanes, no deixant clar, en cap moment si aquest complementa al ja exposat en aquest article. Suposant tot un trencaclosques per a la majoria de ciutadans de classe treballadora sense formació jurídica, i deixant, una vegada més, lloc a la interpretació.

Per altra banda, el procediment permet, sobre tot a **grans propietaris**, fer ús fraudulent de la excepció:

- Tot i que es parla de fer ús com "habitatge", no impossibilita explícitament que la propietat pugui canviar a un altre tipus d'ús, encara que sigui a nom de la mateixa persona. Deixant la porta oberta a grans propietaris a fer fora a arrendataris per implantar un negoci per a un familiar.
- No fa distinció entre grans i petits propietaris. Molts grans propietaris, empenen fraudulentament la excepció per llogar el pis a un preu major a l'actual. És convenient que, en el cas de propietaris amb més d'una propietat arrendada justifiquin per què faran ús d'aquesta i no altra.
- La part arrendatària no té cap mecanisme de defensa davant possibles usos fraudulents de l'excepció fins que no es troba ja fora al carrer.

Per últim, cal destacar que, amb aquesta excepció, queden totalment desemparades les famílies nombroses, monoparentals i/o en risc d'exclusió social.

Per aquestes raons, el Grup d'afectats per la "Trampa del fill", presentem la següent **esmena de substitució completa al Punt 4.b) de l'Article 2 de la Llei 24/2023**, del 28 de novembre, mesures d'estímul i d'estabilitat del mercat d'arrendament d'habitatges, o a la llei que doni continuïtat a les seves mesures. A més, es demana que aquesta esmena passi a ser **l'Article 42 bis de la Llei 15/2022, del 23 de maig, de text consolidat d'arrendaments de finques urbanes**, garantint la continuïtat de les exigències una vegada finalitzades les pròrrogues previstes a la Llei.

S'exposa:

"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, es seguirà el següent procediment:

1. La part arrendadora ha de notificar l'extinció del contracte d'arrendament per aquesta causa a la part arrendatària amb un període mínim d'antelació de tres mesos, tal com indica l'Article 42 de la llei d'arrendaments de finques urbanes. Aquesta notificació ha d'incloure adjunta:
 - 1.1. La declaració jurada sobre el destí de l'habitatge signada per ella i, en el seu cas, pel familiar a favor del qual es destina l'habitatge.
 - 1.2. El justificatiu de parentiu corresponent, si escau.
 - 1.3. En cas de que la part arrendadora compti amb **més d'un habitatge arrendat, haurà de justificar els motius pels quals vol fer ús d'aquest habitatge**, i no d'altre.
2. Si la part arrendadora no notifica correctament l'extinció del contracte d'arrendament amb l'antelació de tres mesos mencionada, el contracte es prorrogarà automàticament un altre any, com s'indica a l'Article 42.3 de la llei d'arrendament de finques urbanes. **Es considera notificació incorrecta** aquella que no compti amb tota la informació detallada al punt anterior.
3. En el cas de que la notificació de l'extinció del contracte s'hagi realitzat correctament en temps i forma; la part arrendatària, en el moment en que 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 de:
 - 3.1. La declaració jurada sobre el destí de l'habitatge signada per la part arrendadora i, en el seu cas, pel familiar a favor del qual es destina l'habitatge.
 - 3.2. El justificatiu de parentiu corresponent, si escau.
 - 3.3. Si escau, la justificació per part del gran propietari de la finalització d'aquest contracte, i no d'altre.
 - 3.4. **Exposició de motius** pels quals la part arrendatària considera que la part arrendadora està fent un ús fraudulent de l'excepció, si escau.
4. **Una vegada entregada la documentació**, el ministeri competent en matèria d'habitatge tindrà la **obligació d'obrir una investigació d'ofici**, analitzant les dades aportades, i totes aquelles que es consideren necessàries (propietats arrendades a nom de la part arrendadora, habitatge actual de a qui es destinarà l'habitatge, etc.). La investigació haurà

de concloure's amb un informe, a conèixer per la part arrendatària i la part arrendadora, on s'indiqui si figuren indicis d'ús fraudulent de l'excepció, abans de la finalització del contracte.

- 4.1. Si el ministeri en matèria d'habitatge detecta que existeixen indicis o evidències d'ús fraudulent de l'excepció, **el contracte s'haurà de prorrogar automàticament per un any més o fins la finalització de les pròrrogues vigents**, aplicant-se, si escau, les corresponents sancions.
 - 4.2. Si el ministeri en matèria d'habitatge no detecta cap indicatiu o evidència, la finalització del contracte es farà efectiva. La finalització del contracte no podrà ser efectiva fins la data prevista inicialment o fins **un mes després de l'emissió de l'informe**.
5. Amb la finalitat de garantir que l'ús de l'immoble s'adreça a l'habitatge habitual, la part arrendadora 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. En cas de no acreditar-se en el període establert, a part de la sanció pertinent reflectida al règim sancionador, la part arrendatària tindrà dret a:
- 5.1. **Recuperar l'ús i gaudir de l'habitatge** arrendat per a ús habitual, per un nou termini de cinc anys i en les mateixes condicions contractuals que tenia amb anterioritat, **amb indemnització**, per part de l'arrendatari, de les despeses relatives al desallotjament i realotjament.
 - 5.2. En cas de la part arrendatària haver realitzat ja un altre contracte d'arrendament en un altre habitatge, dins o fora del país, tindrà **dret a ser indemnitzat**, per part de l'arrendatari, amb una quantitat equivalent a una mensualitat per cada any que quedés per complir fins a la finalització del contracte (o la finalització de les pròrrogues si són d'aplicació), a més de la indemnització de les despeses relatives al desallotjament.
6. L'ús propi o la cessió de l'habitatge a favor de familiars previstos en aquest apartat han de ser per a un període mínim de cinc anys, llevat que no es pugui complir aquest període mínim per a una causa de força major, separació, divorci, accident o malaltia de la part arrendadora o del familiar de primer o segon grau de consanguinitat, adopció o afinitat. **El canvi d'ús de la propietat per a altres usos diferents a l'habitatge habitual** per part del beneficiari en el període de cinc anys, es considera un incompliment del període obligatori.
7. En cas d'incompliment del període de cinc anys definit en el paràgraf anterior:
- 7.1. La part arrendatària anterior tindrà dret a **recuperar l'ús i gaudir de l'habitatge** arrendat per un nou termini de cinc anys i en les mateixes condicions contractuals que tenia amb anterioritat, **amb indemnització**, per part de la part arrendadora, de les despeses relatives al desallotjament.
 - 7.2. Si la part arrendatària renúncia al dret anterior, la part arrendadora 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 part arrendadora 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.

7.3. Si l'incompliment del període dels cinc anys es fa dins del primer any, la part arrendatària tindrà dret a les indemnitzacions ja descrites al punt 5.2.

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

Aquesta excepció pot ser al·legada per persones jurídiques que hagin actuat en el contracte d'arrendament com a arrendadores, sempre que la recuperació interessada es destini a socis o accionistes, o familiars de primer o segon grau de consanguinitat, adopció o afinitat d'aquests i que s'acrediti el caràcter de soci o d'accionista i, en el seu cas, el parentiu amb la persona destinatària de l'habitatge.

En el cas on la part arrendatària siguin **famílies nombroses, monoparentals, i/o en risc d'exclusió social**, no es podrà realitzar el desallotjament per aquesta causa si la família no compta amb un habitatge alternatiu en condicions d'habitabilitat equivalents, i/o acordes amb les seves necessitats. Serà responsabilitat dels poders públics garantir aquestes condicions abans del desallotjament."

ESTABLIR UN RÈGIM SANCIONADOR PROU DISUASORI, ESPECIALMENT PER A GRANS PROPIETARIS I SOCIETATS IMMOBILIÀRIES.

Les infraccions i sancions reflectides al Capítol quart del títol III de la Llei d'arrendament de finques urbanes es considera que no són suficientment dissuasòries, especialment per grans propietaris.

A més, a l'Article 5 de la Llei de mesures d'estímul i d'estabilitat del mercat d'arrendament d'habitatges, menciona que " constitueix una infracció administrativa molt greu: Incórrer en qualsevol conducta que impedeixi la pròrroga del contracte d'arrendament d'habitatge per a ús residencial habitual i permanent davant l'absència d'alguna de les causes que impedeixen l'aplicació del sistema de pròrroques previst a l'article 2.4, i, en conseqüència, que permeti a la part arrendadora donar per resolt el contracte d'arrendament."

Aquest últim paràgraf dona peu, una vegada més, a interpretacions i possibles contradiccions amb la Llei d'arrendaments, que planteja fins a tres nivells de sancions per a les diferents formes d'operar per executar la "trampa del fill".

Per tal d'evitar aquesta interpretació, es proposen les següent esmenes:

1. **Esmena d'eliminació** de l'Article 53 de la Llei 15/2022, del 23 de maig, de text consolidat d'arrendaments de finques urbanes del següent text:

"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 de consanguinitat, adopció o afinitat, 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. **Esmena d'adició** a al punt 2 de l'Article 53 de la Llei 15/2022, del 23 de maig, de text consolidat d'arrendaments de finques urbanes del següent text:

"c). 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 de

consanguinitat, adopció o afinitat, 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.”

3. **Esmena de substitució** de l'Article 55 de la Llei 15/2022, del 23 de maig, de text consolidat d'arrendaments de finques urbanes del següent text:

“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 a **dotze** vegades el salari mínim oficial mensual.
- c) Infracció molt greu: multa d'un import equivalent a **dotze** vegades el salari mínim oficial mensual i prohibició de contractar amb l'Administració pública durant un període de **cinc** anys i de rebre cap ajut o subvenció pública per un període de **deu** anys.”

Aquestes sancions, necessàriament, han de venir acompanyades de les indemnitzacions pertinents a la part arrendatària, reflectides en l'esmena inicial d'aquesta proposta.