

MESURES DE LIMITACIÓ A L'INCREMENT DEL PREU DELS LLOGUERS PER A HABITATGE RESIDENCIAL HABITUAL A ANDORRA

Atenent a la problemàtica relativa a la dificultat d'accés a un habitatge habitual a un preu assequible per part de la població andorrana, especialment durant aquests dos últims cursos econòmics, principalment a causa d'un creixement residencial destacable juntament amb l'increment de la inflació, el Govern del Principat va publicar la "Llei 24/2023 de 28 de Novembre, de mesures d'estímul i estabilitat del mercat de lloguer d'habitatges", que va entrar en vigor el passat dilluns 1 de gener de 2024.

El coneixement dels elements essencials d'aquesta norma és igualment rellevant si ets un llogater dins dels supòsits de fet previstos en la mateixa com si ets titular d'un bé immoble en explotació per lloguer.



En relació amb el règim jurídic aplicable a la pròrroga forçosa aplicable en els exercicis fiscals precedents, s'han de tenir en consideració:

- Per als contractes de lloguer subscrits durant l'any 2019 o anteriors, aplica al seu venciment, una pròrroga de tres anys de durada i el lloguer pot ser incrementat segons l'escala següent:
 - Si el lloguer és inferior a 6 euros per metre quadrat, la part arrendadora pot incrementar el lloguer, com a màxim, en un 4% més l'IPC.
 - Si el lloguer és igual o superior a 6 euros i inferior a 7 euros per metre quadrat, la part arrendadora pot incrementar el lloguer segons l'IPC.
 - Si el lloguer és igual o superior a 7 euros i inferior a 8 euros per metre quadrat, la part arrendadora pot incrementar el lloguer, com a màxim, en un 4%.
 - Si el lloguer és igual o superior a 8 euros per metre quadrat, la part arrendadora no pot incrementar el lloguer.

La part arrendadora ha de notificar fehacientment l'increment aplicable a la part arrendatària, com a mínim, en el termini d'un mes abans de la finalització del contracte principal o d'alguna de les seves pròrrogues.

- Per als contractes formalitzats durant l'any 2020, aplica al seu venciment, una pròrroga de dos anys de contracte i el lloguer s'actualitzarà, sempre que es prevegi en el contracte, en base a l'IPC.
- Per als contractes formalitzats durant l'any 2021, aplica al seu venciment, una pròrroga d'un any de contracte i el lloguer s'actualitzarà, sempre que es prevegi en el contracte, en base a l'IPC.

Els sistemes de pròrrogues exposats no s'apliquen en aquests 4 supòsits:

- Per al cas que l'habitatge sigui llogat per part del Govern d'Andorra per a usos socials.
- Si el titular ho desitja utilitzar per a ús propi o per a familiars fins a segon grau de consanguinitat (mitjançant declaració jurada). En el moment que l'arrendatari és notificat de l'extinció del contracte per aquesta causa, ha de comunicar-ho al Ministeri competent en matèria d'habitatge.
- Per la necessitat d'execució d'obres relatives a la seguretat, salubritat i higiene que impedeixin que l'immoble segueixi ocupat. Els treballs han d'estar en tot cas sotmesos a llicència prèvia i la incompatibilitat entre l'execució de l'obra i l'ocupació de la finca ha de constar en l'estudi de seguretat i salut en el treball i en projecte de seguretat i salut signat tant per la direcció facultativa de l'obra com per l'empresa de prevenció de riscos laborals.
- Si el contracte està formalitzat a favor d'un titular de permís de residència no lucrativa.

Independentment de les previsions sobre les pròrrogues descrites, l'arrendador pot resoldre el contracte d'arrendament vigent o prorrogat sempre que:

- Comuniqui la voluntat de resolució del contracte a l'arrendatari, informant-lo de la voluntat de formalitzar un nou contracte d'arrendament amb el mateix arrendatari.
- Que el lloguer d'aquest contracte no impliqui un increment superior al 10% del lloguer vigent fins a aquest moment, amb el contracte objecte de resolució.
- Que la durada del nou contracte de lloguer amb el mateix inquilí sigui de, com a mínim, 5 anys.



Qualsevol conducta que impedeixi la **pròrroga d'un contracte d'arrendament** d'una vivenda per a ús residencial habitual, constitueix una infracció administrativa **molt greu**.

Resulta evident que la intervenció en el mercat de lloguer per part de l'executiu deriva de la més que evident tensió social per la dificultat d'accés a l'habitatge per part de les rendes més baixes i fins i tot per a les rendes mitjanes en certs supòsits. Aquestes mesures, entre d'altres, pretenen reequilibrar el mercat immobiliari amb la finalitat d'eliminar la intervenció sobre el mateix a mitjà termini.

A Augé Legal&Fiscal comptem amb un equip jurídic consolidat en assistència legal multidisciplinària. No dubtis en contactar a un dels nostres professionals si et trobes en algun dels supòsits descrits en la present Newsletter. e los supuestos descritos en la presente Newsletter.

+376 80 36 36 Carrer pere d'Urg, 10, Pis 5, AD500, Andorra la Vella



Copyright (C) 2023 All rights reserved.

Nuestro correo electrónico es:
info@augeholdinggroup.com

¿Quieres cambiar la forma en que recibes estos correos electrónicos?
Puedes actualizar tus preferencias o cancelar la suscripción.