



MEDIDAS DE LIMITACIÓN AL INCREMENTO DEL PRECIO DE LOS ALQUILERES PARA VIVIENDA RESIDENCIAL HABITUAL EN ANDORRA

En atención a la problemática relativa a la dificultad de acceso a una vivienda habitual a un precio asequible por parte de la población andorrana, especialmente durante estos dos últimos cursos económicos, principalmente debido a un crecimiento residencial destacable junto al incremento de la inflación, el Gobierno del Principado publicó la "Llei 24/2023 de 28 de Novembre, de mesures de estímulo i estabilitat del mercat de arrendament de vivendes", que entró en vigor el pasado lunes 1 de enero de 2024.

El conocimiento de los elementos esenciales de esta norma es igualmente relevante si eres un inquilino dentro de los supuestos de hecho previstos en la misma como si eres titular de un bien inmueble en explotación por arrendamiento.



En relación con el régimen jurídico aplicable a la prórroga forzosa aplicable en los ejercicios fiscales precedentes, se deben tomar en consideración:

- Para los contratos de arrendamiento suscritos durante el año 2019 o anteriores, aplica a su vencimiento, una prórroga de tres años de duración y la renta puede ser incrementada según el siguiente baremo:
 - Si la renta es inferior a 6 euros por metro cuadrado, la parte arrendadora puede incrementar la renta, como máximo, en un 4% más el IPC.
 - Si la renta es igual o superior a 6 euros e inferior a 7 euros por metro cuadrado, la parte arrendadora puede incrementar la renta según el IPC.
 - Si la renta es igual o superior a 7 euros e inferior a 8 euros por metro cuadrado, la parte arrendadora puede incrementar la renta, como máximo, en un 4%.
 - Si la renta es igual o superior a 8 euros por metro cuadrado, la parte arrendadora no puede incrementar la renta.

La parte arrendadora debe notificar fehacientemente el incremento aplicable a la parte arrendataria, como mínimo, en el plazo de un mes antes de la finalización del contrato principal o de alguna de sus prorrogas.

- Para los contratos formalizados durante el año 2020, aplica a su vencimiento, una prórroga de dos años de contrato y la renta se actualizará, siempre que se prevea en el contrato, en base al IPC.
- Para los contratos formalizados durante el año 2021, aplica a su vencimiento, una prórroga de un año de contrato y la renta se actualizará, siempre que se prevea en el contrato, en base al IPC.

Los sistemas de prórrogas expuestos no se aplican en estos 4 supuestos:

- Para el caso de que la vivienda sea arrendada por parte del Gobierno de Andorra para usos sociales.
- Si el titular lo desea utilizar para uso propio o para familiares hasta segundo grado de consanguinidad (mediante declaración jurada). En el momento en el que el arrendatario es notificado de la extinción del contrato por esta causa, debe comunicarlo al Ministerio competente en materia de vivienda.
- Por la necesidad de ejecución de obras relativas a la seguridad, salubridad e higiene que impidan que el inmueble siga ocupado. Los trabajos deben en todo caso estar sometidos a licencia previa y la incompatibilidad entre la ejecución de la obra y la ocupación de la finca debe constar en el estudio de seguridad y salud en el trabajo y en proyecto de seguridad y salud firmado tanto por la dirección facultativa de la obra como por la empresa de prevención de riesgos laborales.
- Si el contrato está formalizado en favor de un titular de permiso de residencia no lucrativa.

Con independencia de las previsiones acerca de las prórrogas descritas, el arrendador puede resolver el contrato de arrendamiento vigente o prorrogado siempre que:

- Comunique la voluntad de resolución del contrato al arrendatario, informándole de la voluntad de formalizar un nuevo contrato de arrendamiento con el mismo arrendatario.
- Que la renta de dicho contrato no implique un incremento superior al 10% de la renta vigente hasta ese momento, con el contrato objeto de resolución.
- Que la duración del nuevo contrato de alquiler con el mismo inquilino sea de, como mínimo, 5 años.



Cualquier conducta que impida la **prórroga de un contrato** de arrendamiento de una vivienda para uso residencial habitual, constituye una infracción administrativa **muy grave**.

Resulta evidente que la intervención en el mercado de alquiler por parte del ejecutivo deriva de la más que evidente tensión social por la dificultad de acceso a la vivienda por parte de las rentas más bajas e incluso para las rentas medias en ciertos supuestos. Estas medidas, entre otras, pretenden reequilibrar el mercado inmobiliario con la finalidad de eliminar la intervención sobre el mismo a medio plazo.

En Augé Legal&Fiscal contamos con un equipo jurídico consolidado en asistencia legal multidisciplinar. No dudes en contactar a uno de nuestros profesionales si te encuentras en alguno de 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.