

Llei 24/2023, del 28 de novembre, mesures d'estímul i d'estabilitat del mercat d'arrendament d'habitatges

Índex

[Mostra/Amaga]

- Exposició de motius
 - Article 1. Règim d'actualització de rendes dels contractes d'arrendament d'habitatge per a residència habitual i permanent

Atès que el Consell General en la seva sessió del dia 28 de novembre del 2023 ha aprovat la següent:

Llei 24/2023, del 28 de novembre, de mesures d'estímul i d'estabilitat del mercat d'arrendament d'habitatges

Exposició de motius

L'accés a un habitatge digne a un preu assequible constitueix un dels grans reptes als quals s'enfronten els països desenvolupats avui dia. Totes les ciutats dels països de l'entorn presenten, en més o menys mesura, tensions en matèria d'habitatge, i Andorra no hi és aliena, ja que la demanda residencial és creixent i està accentuada per un cicle econòmic favorable, conjuminada amb una alça de la inflació i dels tipus d'interès gens menyspreable.

El mandat constitucional adreçat als poders públics per promoure les condicions necessàries per fer efectiu el dret de tothom a gaudir d'un habitatge digne ha propiciat que el principi de llibertat de pactes en matèria d'arrendament d'habitatges es veiés atenuat per un conjunt de mesures -entre altres- que han contingut l'increment del preu de les rendes de lloguer, al mateix temps que han prorrogat la vigència dels contractes.

El resultat positiu d'aquestes mesures ha permès pal·liar situacions compromeses en matèria d'habitatge en moments difícils, com els anys posteriors a la crisi econòmica del 2008 o durant la pandèmia del SARS-CoV-2, però cal tenir present que són mesures que no es poden mantenir indefinidament en el temps.

El principi d'autonomia de la voluntat i de llibertat de pactes ha de ser el règim general que ha de guiar una economia de mercat com la nostra, i només en casos molt taxats aquests principis poden veure's alterats per la intervenció de l'Estat, en favor de l'assoliment d'un desenvolupament equilibrat de la societat i el benestar en general. Aquest ha estat el cas de les polítiques d'habitatge.

Paradoxalment, i com es pot comprovar malgrat les mesures adoptades, la situació actual de l'habitatge a Andorra reflecteix un àlgid repunt constructiu, però clarament destinat a l'habitatge de compra, en detriment del lloguer. La important demanda d'habitatge de compra, els costos de construcció i els rendiments inferiors i a llarg termini dels projectes empresarials destinats a habitatge de lloguer són factors que han anat desincentivant, amb el temps, les promocions d'habitatge destinades a arrendament.

És en aquestes circumstàncies en les quals aquesta Llei pretén incidir. L'objectiu que es persegueix és doble. Per una banda, s'opta per mantenir la protecció de la part arrendatària en front d'un increment desmesurat de la renda, al mateix temps que s'atorga un horitzó temporal més llarg en el contracte de lloguer, en pro de l'aplicació del principi de corresponsabilitat de les parts. I, per altra banda, es pretén estimular novament la promoció d'habitatge de lloguer sota unes regles clares i estables en el temps, que generin confiança als operadors econòmics que tinguin la capacitat i la voluntat per invertir-hi. Perquè només així es podran complementar de forma efectiva la resta de mesures destinades al foment de polítiques d'habitatge de lloguer que s'han endegat des dels poders públics.

Convé tenir present que aquesta Llei té una vocació de perdurabilitat limitada en el temps, en concret, fins que expirin les pròrrogues que s'estableixen en la norma, i que ha de ser llegida en consonància amb la resta de les mesures dutes a terme per al foment de l'habitatge digne i a preu assequible.

La creació d'un parc públic d'habitatge de lloguer a preu assequible, les mesures d'estímul fiscal i d'aval a l'adquisició d'immobles i l'agilització de la tramitació judicial dels conflictes derivats dels arrendaments, entre altres, són mesures que ja es troben en marxa per fer front a la demanda d'habitatge de lloguer, i que veuran els seus fruits a mitjà termini.

La Llei s'estructura en cinc articles, dos disposicions addicionals i cinc disposicions finals.

L'article 1 referma el règim general establert en la Llei d'arrendaments de finques urbanes en relació amb l'actualització de les rendes dels habitatges, d'acord amb l'índex general de preus de consum i de conformitat amb el principi de llibertat de pactes.

Tanmateix, i amb l'objectiu de transitar des d'un mercat regulat íntegrament en relació amb la durada i l'import de les rendes, cap a l'exercici efectiu del principi d'autonomia de la voluntat i de la llibertat de pactes en els contractes d'arrendament, en l'article 2 es preveu la pròrroga legal dels contractes d'arrendament d'habitatge per a residència habitual i permanent formalitzats durant l'any 2021 o amb

anterioritat, així com també s'estableix, només per als contractes formalitzats durant l'any 2019 o amb anterioritat, un sistema d'actualització de la renda en funció de la renda per metre quadrat.

Aquest article també estableix la llista taxada de supòsits en què no resulta d'aplicació el sistema de pròrrogues referit anteriorment, i que reprenen en essència els que ja hi havia previstos en la norma actual, si bé amb algun matís respecte a la renda i respecte a les persones amb residència sense activitat lucrativa.

L'article 3 recupera la possibilitat de desafectar de la pròrroga prevista en aquesta Llei els contractes d'arrendament d'habitatges que han estat prorrogats en virtut de les pròrrogues legals dels darrers anys, sempre que es compleixin les condicions establertes per a aquesta finalitat.

L'article 4 determina que les obligacions entre les parts dels contractes d'arrendament d'habitatges formalitzats l'any 2022 o amb posterioritat es regeixen pels seus propis pactes i per les disposicions de la Llei d'arrendaments de finques urbanes vigent.

L'article 5 regula una infracció administrativa adreçada a garantir el sistema de pròrrogues, amb una remissió expressa al règim sancionador establert a la Llei d'arrendaments de finques urbanes.

En darrer terme, la Llei recull dos disposicions addicionals i cinc disposicions finals.

A través de les disposicions addicionals s'encomana al Govern, d'una banda, que reguli la creació del Registre de la Propietat, i d'altra banda, que modifiqui la composició de la Comissió Nacional de l'Habitatge per incloure, com a membre, un representant de cada organització sindical que gaudeixi d'una branca o secció relacionada amb l'habitatge.

La disposició final primera incrementa el tipus de gravamen de l'impost sobre els habitatges buits.

La disposició final segona incideix en la suspensió de noves autoritzacions d'habitatges d'ús turístic (HUT), allargant la durada d'aquesta suspensió un any més i eliminant les excepcions que hi havia establertes per a HUT de categoria superior.

La disposició final tercera habilita el Govern per demanar, a qualsevol administració de les recollides en l'article 13 del Codi de l'administració, les dades que siguin necessàries per dissenyar i executar les polítiques d'habitatge. Aquesta disposició té caràcter de llei qualificada i així ho informa la disposició final quarta.

I, finalment, la disposició final cinquena determina l'entrada en vigor de la Llei.

Article 1. Règim d'actualització de rendes dels contractes d'arrendament d'habitatge per a residència habitual i permanent

L'actualització de la renda dels contractes d'arrendament d'habitatge per a residència habitual i permanent, si està pactada en el contracte, ha de practicar-se d'acord amb l'article 45 de la Llei d'arrendaments de finques urbanes vigent, o concordant, sense perjudici del que estableixen els articles següents.

Registreu-vos a LesLleis.com per
accedir al contingut complert d'aquesta pàgina.