

LLEI · VIGENT

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

Text vigent a 01/01/2024

Generat el 17/10/2026 a les 14:50

Dades fins al BOPA del 14/10/2026

Pàgina viva: bopa.mca.ad/llei/24-2023?data=2024-01-01

Text consolidat de treball, no oficial. Elaborat per MCA Assessors a partir del Butlletí Oficial del Principat d'Andorra. En cas de discrepància, mana el BOPA. Les notes d'elaboració pròpia estan pendents de revisió professional. No constitueix assessorament jurídic ni fiscal.



Versió actualitzada

Índex

Article 1. Règim d'actualització de rendes dels contractes d'arrendament d'habitatge per a residència habitual i permanent.....	3
Article 2. Règim jurídic aplicable als contractes d'arrendament d'habitatge per a residència habitual i permanent formalitzats durant l'any 2021 o	3
Article 3. Desafectació dels contractes d'arrendament d'habitatge per a residència habitual i permanent.....	5
Article 4. Règim jurídic aplicable als contractes d'arrendament d'habitatge per a residència habitual i permanent formalitzats l'any 2022 o posteriorment.....	6
Article 5. Règim sancionador.....	6
Disposició addicional primera. Registre de la	6
Disposició addicional segona. Comissió Nacional de l'Habitatge.....	6
Disposició final primera. Modificació de la Llei 3/2019 , del 17 de gener, de mesures urgents relatives a l'arrendament d'habitatges.....	6
Disposició final segona. Modificació de la Llei 32/2022 , del 14 de setembre, per a la promoció de la sostenibilitat del.....	7
Disposició final tercera. Cessió de dades.....	8
Disposició final quarta. Caràcter de llei qualificada	8
Disposició final cinquena. Entrada en vigor	8

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.

Redacció vigent des del 01/01/2024 · text original · [Llei 24/2023, del 28 de novembre, mesures d'estímul i d'estabilitat del mercat d'arrendament d'habitatges](#) (BOPA 2023-12-14)

Article 2. Règim jurídic aplicable als contractes d'arrendament d'habitatge per a residència habitual i permanent formalitzats durant l'any 2021 o

amb anterioritat

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 i la formalització dels quals es va acordar durant l'any 2021 o amb anterioritat, es poden prorrogar, renovar o extingir segons convinguin lliurement les parts, d'acord amb les disposicions de la Llei esmentada.

2. No obstant això, a manca d'acord entre les parts, un cop s'esdevingui la finalització de la durada del contracte principal o de qualsevol de les seves pròrroques, i sempre que la part arrendatària compleixi estrictament amb totes les obligacions legals i contractuals, s'aplica el sistema de pròrroques següent:

- a) Per als contractes formalitzats durant l'any 2019 o amb anterioritat, s'aplica una pròrroga de tres anys de durada, i la renda pot incrementar-se, durant el primer any de la pròrroga, de conformitat amb el que estableix l'apartat 3. Durant la resta del període, la renda s'actualitza, si està pactat en el contracte, d'acord amb l'article 45 de la Llei d'arrendaments de finques urbanes vigent, o concordant.
- b) Per als contractes formalitzats durant l'any 2020, s'aplica, al seu venciment, una pròrroga de dos anys de durada; i la renda s'actualitza, si està pactat en el contracte, d'acord amb l'article 45 de la Llei d'arrendaments de finques urbanes vigent, o concordant.
- c) Per als contractes formalitzats durant l'any 2021, s'aplica, al seu venciment, una pròrroga d'un any de durada; i la renda s'actualitza, si està pactat en el contracte, d'acord amb l'article 45 de la Llei d'arrendaments de finques urbanes vigent, o concordant.

3. En el cas dels contractes a què fa referència l'apartat 2.a), durant el primer any de la pròrroga, la renda es pot incrementar de conformitat amb les regles següents:

- a) Si la renda és inferior a 6 euros per metre quadrat, la part arrendadora pot incrementar la renda, com a màxim, en un 4% més l'índex general de preus de consum.
- b) Si la renda és igual o superior a 6 euros i inferior a 7 euros per metre quadrat, la part arrendadora pot incrementar la renda, com a màxim, segons l'índex general de preus de consum.
- c) Si la renda és igual o superior a 7 euros i inferior a 8 euros per metre quadrat, la part arrendadora pot incrementar la renda, com a màxim, en un 4%.
- d) Si la renda és igual o superior als 8 euros per metre quadrat, la part arrendadora no pot incrementar la renda. La part arrendadora ha de notificar l'increment aplicable, si escau, de manera fefaent a la part arrendatària dins el termini d'un mes abans que esdevingui la fina-

lització de la durada del contracte principal o de qualsevol de les seves pròrroques. A l'efecte de determinar el preu per metre quadrat de la renda, s'ha de tenir en compte únicament el preu de l'habitatge i resten exclosos del còmput únicament el preu de les places d'aparcament i dels trasters. Durant la resta del període, la renda s'actualitza, si està pactat en el contracte, d'acord amb l'article 45 de la Llei d'arrendaments de finques urbanes vigent, o concordant. L'increment previst en aquest apartat es calcula prenent com a base la renda que es paga en el moment que neix el dret a la revisió.

4. Tanmateix, no és aplicable el sistema de pròrroques regulat en l'apartat 2 en els casos següents:

a) Quan la part arrendadora cedeixi l'habitatge arrendat al Govern per a usos socials, si bé no es pot fer efectiva l'extinció del contracte d'arrendament fins que deixi de ser vigent. Els requisits i les condicions de la cessió esmentada s'han de regular en els convenis de cessió d'ús que acordin les parts.

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, la part arrendadora ha de justificar el parentiu corresponent i adjuntar una 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. 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 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. 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. En cas d'incompliment del període de cinc anys definit en el paràgraf 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. 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 consanguini-

tat, 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.

c) Quan, en compliment de l'article 127 de la Llei general d'ordenació del territori i de l'urbanisme vigent, o concordant, s'hagin d'executar obres relatives a la seguretat, la salubritat i la higiene que impedeixin que l'habitatge continuï ocupat. Aquests treballs han de constituir actuacions subjectes a llicència prèvia d'acord amb l'article 134 de la Llei general d'ordenació del territori i de l'urbanisme vigent, o concordant, i la incompatibilitat entre l'execució de l'obra i l'ocupació de la finca s'ha de fer constar en l'estudi de seguretat i salut en el treball i en el projecte de seguretat i salut que signen la direcció facultativa, l'empresa contractista i l'empresa de prevenció de riscos laborals. La part arrendadora ha de comunicar la voluntat de rescindir el contracte d'arrendament per aquesta causa amb una antelació mínima de tres mesos respecte de la data d'expiració del contracte i ha d'adjuntar una còpia de l'atorgament de la llicència, així com un certificat signat per la direcció facultativa, l'empresa contractista i l'empresa de prevenció de riscos laborals en què es faci constar la incompatibilitat dels treballs amb l'ocupació de l'habitatge. La llicència d'obres ha d'indicar el termini per començar-les, que no pot ser superior a sis mesos des de la data d'expiració del contracte.

d) Quan el contracte d'arrendament d'habitatge per a ús residencial i permanent s'hagi formalitzat en favor d'una persona titular d'una autorització de residència sense activitat lucrativa.

5. L'alienació de l'habitatge arrendat durant la vigència de les pròrroques previstes a l'apartat 2 no comporta l'extinció del contracte d'arrendament i el comprador se subroga en els drets i deures de l'anterior propietari.

Redacció vigent des del 01/01/2024 · text original · [Llei 24/2023, del 28 de novembre, mesures d'estímul i d'estabilitat del mercat d'arrendament d'habitatges](#) (BOPA 2023-12-14)

Article 3. Desafectació dels contractes d'arrendament d'habitatge per a residència habitual i permanent

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 s'ha prorrogat en virtut de pròrroga forçosa, tant si es tractava del termini pactat en el contracte d'arrendament com si es tractava del termini com a conseqüència d'una pròrroga tàcita, poden ser resolts, a instància de la part arrendadora amb les condicions següents:

a) Que, juntament amb la voluntat de resoldre el contracte d'arrendament d'habitatge vigent, la part arrendadora comuniqui a la part arrendatària la voluntat de formalitzar al seu favor un nou contracte d'arrendament sobre aquest habitatge.

b) Que la nova renda no comporti un increment superior al 10% de la renda vigent fins llavors.

c) Que la durada del nou contracte d'arrendament sigui, com a mínim, de cinc anys, d'acord amb l'article 42 de la Llei d'arrendaments de finques urbanes vigent, o concordant. Si la part arrendadora no compleix amb aquestes condicions o la part arrendatària no accepta la proposta, no pot resoldre el contracte d'arrendament d'habitatge i la part arrendatària pot exigir la pròrroga forçosa d'acord amb el que s'estableix a l'article 2.

2. Els pactes que modifiquin, en perjudici de la part arrendatària, les disposicions contingudes en aquest article són nuls i es consideren no establerts.

3. No obstant això, en cas que s'hagués arribat a un pacte contrari al que disposa aquest article i la part arrendadora hagués cobrat una renda superior, això genera un crèdit a favor de la part arrendatària que pot descomptar de la mensualitat següent, de manera que queda alliberada de l'obligació de pagament.

Redacció vigent des del 01/01/2024 · text original · [Llei 24/2023, del 28 de novembre, mesures d'estímul i d'estabilitat del mercat d'arrendament d'habitatges](#) (BOPA 2023-12-14)

Article 4. Règim jurídic aplicable als contractes d'arrendament d'habitatge per a residència habitual i permanent formalitzats l'any 2022 o posteriorment

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 formalització dels quals va ser acordada durant l'any 2022 o amb posterioritat, es regeixen per les disposicions establertes en la Llei d'arrendaments de finques urbanes vigent.

Redacció vigent des del 01/01/2024 · text original · [Llei 24/2023, del 28 de novembre, mesures d'estímul i d'estabilitat del mercat d'arrendament d'habitatges](#) (BOPA 2023-12-14)

Article 5. Règim sancionador

1. 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.

2. Aquest règim sancionador està sotmès al règim jurídic establert en el capítol quart del títol III de la Llei d'arrendaments de finques urbanes vigent.

Redacció vigent des del 01/01/2024 · text original · [Llei 24/2023, del 28 de novembre, mesures d'estímul i d'estabilitat del mercat d'arrendament d'habitatges](#) (BOPA 2023-12-14)

Disposició addicional primera. Registre de la

Propietat S'encomana al Govern que, en el termini de divuit mesos des de l'entrada en vigor d'aquesta Llei, reguli la creació del Registre de la Propietat d'acord amb el que s'estableixi en la legislació vigent.

Redacció vigent des del 01/01/2024 · text original · [Llei 24/2023, del 28 de novembre, mesures d'estímul i d'estabilitat del mercat d'arrendament d'habitatges](#) (BOPA 2023-12-14)

Disposició addicional segona. Comissió Nacional de l'Habitatge

S'encomana al Govern que dicti les disposicions reglamentàries necessàries a l'efecte d'incorporar com a membre de la Comissió Nacional de l'Habitatge un representant de cada organització sindical que gaudeixi d'una branca o secció relacionada amb l'habitatge.

Redacció vigent des del 01/01/2024 · text original · [Llei 24/2023, del 28 de novembre, mesures d'estímul i d'estabilitat del mercat d'arrendament d'habitatges](#) (BOPA 2023-12-14)

Disposició final primera. Modificació de la Llei 3/2019 , del 17 de gener, de mesures urgents relatives a l'arrendament d'habitatges

Es modifica l'apartat 6 de l'article 26 de la Llei 3/2019 , del 17 de gener, de mesures urgents relatives a l'arrendament d'habitatges, que al seu torn va ser modificada per la disposició final tretzena de la Llei 41/2022 , de l'1 de desembre, de mesures de protecció, d'estímul del mercat i de

governança en l'àmbit de l'habitatge, el qual queda redactat de la manera següent: "Article 26. Impost sobre els habitatges buits (...)

6. Sobre la base de tributació s'hi aplica el tipus de gravamen de 50 euros per metre quadrat. (...)"

Redacció vigent des del 01/01/2024 · text original · [Llei 24/2023, del 28 de novembre, mesures d'estímul i d'estabilitat del mercat d'arrendament d'habitatges](#) (BOPA 2023-12-14)

Disposició final segona. Modificació de la Llei 32/2022 , del 14 de setembre, per a la promoció de la sostenibilitat del

desenvolupament urbanístic i del turisme, i de modificació de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme, del 29 de desembre del 2000, i de la Llei 16/2017 , del 13 de juliol, general de l'allotjament turístic

1. Es modifica l'article 3 de la Llei 32/2022 , del 14 de setembre, per a la promoció de la sostenibilitat del desenvolupament urbanístic i del turisme, i de modificació de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme, del 29 de desembre del 2000, i de la Llei 16/2017 , del 13 de juliol, general de l'allotjament turístic, el qual queda redactat de la manera següent: "Article 3. Suspensió temporal

1. Fins el 28 de setembre del 2025, se suspèn l'atorgament de noves autoritzacions d'habitatges d'ús turístic, previstes a l'article 35 de la Llei 16/2017 , del 13 de juliol, general de l'allotjament turístic.

2. Conseqüentment, durant el període establert a l'apartat anterior, se suspèn la inscripció de noves altes d'habitatges d'ús turístic al Registre d'habitatges d'ús turístic, regulat a l'article 40 de la Llei 16/2017 , del 13 de juliol, general de l'allotjament turístic.

3. S'entén per habitatges d'ús turístic els que tenen aquesta consideració de conformitat amb l'article 23 de la Llei 16/2017 , del 13 de juliol, general de l'allotjament turístic."

2. S'addiciona un apartat 3 a la disposició transitòria segona de la Llei 32/2022 , del 14 de setembre, per a la promoció de la sostenibilitat del desenvolupament urbanístic i del turisme, i de modificació de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme, del 29 de desembre del 2000, i de la Llei 16/2017 , del 13 de juliol, general de l'allotjament turístic, el qual queda redactat de la manera següent: "Disposició transitòria segona. Sol·licituds d'autorització dels habitatges d'ús turístic presentades abans de l'entrada en vigor d'aquesta Llei (...)

3. Les sol·licituds d'autorització dels habitatges d'ús turístic en apartaments i estudis amb classificació de cinc estrelles, en cases o xalets i en cases adossades presentades entre l'entrada en vigor d'aquesta Llei i el 31 de desembre del 2023, i que estiguin pendents de resolució a la data referida no queden afectades per la suspensió temporal prevista a l'article 3. Aquestes sol·licituds han de ser autoritzades i els habitatges d'ús turístic objecte de les sol·licituds han de ser inscrits al Registre d'Habitatges d'Ús Turístic, sempre que es compleixin els requisits previstos a la Llei 16/2017 , del 13 de juliol, general de l'allotjament turístic i a les seves normes de desenvolupament, i que es tracti d'habitatges que compleixin els requisits per ser classificats en la categoria de cinc estrelles, en el cas dels apartaments i els estudis."

Redacció vigent des del 01/01/2024 · text original · [Llei 24/2023, del 28 de novembre, mesures d'estímul i d'estabilitat del mercat d'arrendament d'habitatges](#) (BOPA 2023-12-14)

Disposició final tercera. Cessió de dades

A l'efecte de dissenyar i executar les polítiques d'habitatge, el Govern pot demanar les dades que siguin necessàries per a complir aquesta finalitat a qualsevol administració de les recollides en l'article 13 de la Llei 14/2023, del 3 de juliol, de text consolidat del Codi de l'Administració, encara que no s'hagi previst inicialment aquesta finalitat pel responsable del tractament.

Redacció vigent des del 01/01/2024 · text original · [Llei 24/2023, del 28 de novembre, mesures d'estímul i d'estabilitat del mercat d'arrendament d'habitatges](#) (BOPA 2023-12-14)

Disposició final quarta. Caràcter de llei qualificada

La disposició final tercera té caràcter de llei qualificada. La resta d'articles i disposicions d'aquesta Llei tenen caràcter de llei ordinària.

Redacció vigent des del 01/01/2024 · text original · [Llei 24/2023, del 28 de novembre, mesures d'estímul i d'estabilitat del mercat d'arrendament d'habitatges](#) (BOPA 2023-12-14)

Disposició final cinquena. Entrada en vigor

Aquesta Llei entra en vigor l'1 de gener del 2024.

Redacció vigent des del 01/01/2024 · text original · [Llei 24/2023, del 28 de novembre, mesures d'estímul i d'estabilitat del mercat d'arrendament d'habitatges](#) (BOPA 2023-12-14)