



Lleis

Llei 11/2026, del 4 de juny, d'aprovació del règim jurídic aplicable als contractes d'arrendament d'habitatge per a residència habitual i permanent per al període 2027-2030.

Atès que el Consell General en la seva sessió del dia 4 de juny del 2026 ha aprovat la següent:

Llei 11/2026, del 4 de juny, d'aprovació del règim jurídic aplicable als contractes d'arrendament d'habitatge per a residència habitual i permanent per al període 2027-2030

Exposició de motius

Des de l'aprovació de la Llei 18/2019, del 15 de febrer, del pressupost per a l'exercici del 2019, la regulació del mercat de lloguer d'habitatge, més enllà del règim general establert en la Llei d'arrendaments de finques urbanes, ha estat objecte de diverses mesures per garantir el dret a un habitatge digne, amb l'objectiu de protegir particularment les persones i famílies més vulnerables per contrarestar les dificultats d'accés a l'habitatge.

El Consell General va aprovar, el 28 de novembre del 2023, la Llei 24/2023, de mesures d'estímul i d'estabilitat del mercat d'arrendament d'habitatges, una llei limitada en el temps, concretament fins a l'expiració de les pròrrogues que regulava. La finalitat de la norma era, principalment, disposar de temps suficient per posar en marxa mesures estructurals per afavorir l'accés dels ciutadans a l'habitatge, i en particular dels que es troben en un risc més gran d'exclusió residencial.

La ponderació necessària entre els principis econòmics constitucionals que regulen el dret a la propietat i el dret a un habitatge digne ha estat latent i evident des d'aquella primera intervenció. I per això des dels poders públics s'han adoptat mesures rellevants per afrontar aquest repte, en favor de l'interès general. La creació del parc públic d'habitatge a preu assequible, les bonificacions fiscals tant per a la compra com per al lloguer, la mobilització dels habitatges buits i desatesos -i també els pendents d'acabar de construir-, la caducitat de les llicències dels habitatges d'ús turístic, les facilitats i els programes per adquirir un habitatge de propietat, l'ajuda a l'emancipació dels joves i l'agilització de la tramitació judicial dels conflictes derivats dels arrendaments o les ajudes socials per fer front a l'assequibilitat de l'habitatge per als que més ho necessiten són clars exemples d'actuacions exercides per promoure les condicions per fer efectiu el dret a un habitatge digne.

La Llei 5/2025, del 6 de març, per al creixement sostenible i el dret a l'habitatge preveu un seguit de mesures en l'àmbit de la inversió estrangera, la immigració, el turisme i d'altres de caràcter fiscal per reequilibrar l'oferta i la demanda d'habitatge, en un país amb uns recursos limitats.

Les accions dutes a terme pels poders públics en matèria d'habitatge -diverses en contingut i transversals quant a l'abast-, ponderades indissociablement d'acord amb els drets i principis en joc, tenen per finalitat garantir l'equilibri, la justícia i la cohesió socials com a base per al progrés. En aquest sentit, aquesta Llei ofereix als seus destinataris la necessària i anticipada seguretat jurídica, preveient amb antelació suficient el règim jurídic aplicable als contractes d'arrendament d'habitatge que han estat objecte de pròrrogues fins a l'any 2027.

La regulació que planteja la Llei es preveu com a transició entre el sistema de pròrrogues forçoses -vigent durant els darrers set anys- i el règim general de llibertat de pactes que preveu la Llei d'arrendaments de finques urbanes, i es concreta a través de dos casuístiques diferenciades. Per un costat, un retorn progressiu en un període de quatre anys al règim general i, per un altre, una garantia que limita els increments de renda dels contractes subjectes a aquesta Llei.



En concret, la Llei preveu un retorn gradual al règim general per als contractes de lloguer subscrits fins a l'any 2021, en funció de l'antiguitat i del nivell de renda dels contractes. Així, els contractes més antics o amb rendes baixes faran el trànsit al règim general l'any 2027, amb limitacions temporals en l'actualització de la renda. Per als contractes més recents, s'establiran pròrrogues esglaonades des del 2027, i els nous contractes també estaran sotmesos a un sistema progressiu d'increments basat en la renda anterior. A partir d'aquest primer cicle, els contractes successius es regiran pel règim general de llibertat de pactes.

La Llei també regula un seguit de supòsits contractuals en què no opera el règim excepcional previst en aquesta Llei d'acord amb determinades característiques: preu del contracte, tipologia de residència del subjecte que arrenda i tipologia unifamiliar de l'habitatge, entre altres. A aquests contractes els és aplicable en general la Llei d'arrendaments de finques urbanes vigent.

Pel que fa als contractes d'arrendament d'habitatge amb un preu el metre quadrat inferior al preu assequible del parc públic de la parròquia corresponent, s'ha previst un règim específic d'actualització de la renda amb la finalitat que puguin assolir aquest preu en un període més curt.

L'article 5 regula dos infraccions administratives adreçades a garantir el compliment del règim jurídic aplicable als contractes d'arrendament d'habitatge afectats per aquesta Llei així com les pròrrogues legals, amb una remissió expressa al règim sancionador establert a la Llei d'arrendaments de finques urbanes.

I el darrer article, l'article 6, prohibeix destinar habitatges residencials a activitats econòmiques de persones no residents.

Finalment, la Llei es clou amb una disposició addicional, quatre disposicions transitòries, una disposició derogatòria i cinc disposicions finals.

La disposició addicional considera els preus assequibles del parc públic d'habitatge de referència per aplicar el règim jurídic d'actualització de la renda dels nous contractes en cas que la renda del contracte resulti fos inferior al preu per metre quadrat del parc públic d'habitatge.

La disposició transitòria primera determina l'abast temporal del règim jurídic que s'estableix en l'article 1; la segona permet avançar les comunicacions relatives als contractes d'arrendament afectats per aquesta Llei, amb l'objectiu de donar més temps a les parts contractants; la tercera atorga als comuns un termini d'un any a comptar de l'entrada en vigor de la Llei per introduir els contractes d'arrendament d'habitatge que constin als seus arxius al Sistema d'informació dels contractes d'arrendament (SICAR), i la quarta regula una salvaguarda en relació amb el percentatge d'índex de preus de consum màxim repercutible als contractes d'arrendaments d'habitatge que es formalitzin durant l'any 2027 a l'empara d'aquesta Llei.

La disposició derogatòria deroga el capítol vuitè de la Llei 15/2021, del 17 de juny, de creació de l'Institut Nacional de l'Habitatge, així com totes les referències relatives al fitxer de dades de contractes d'arrendament.

La disposició final primera modifica diversos articles i afegeix un nou capítol a la Llei d'arrendaments de finques urbanes. L'article 31 es modifica amb la finalitat de definir el concepte de *insalubritat* i de regular una nova causa de resolució contractual; l'article 42, per canviar el termini de preavis per resoldre un contracte d'arrendament, el qual passa a ser de sis mesos en comptes de tres, i també per incorporar l'obligació de destinar novament a arrendament l'habitatge recuperat per a ús propi o familiar en cas d'incompliment del període mínim de cinc anys; l'article 53, per tipificar com a infracció lleu no facilitar el contracte d'arrendament d'habitatge; el capítol tercer bis s'hi afegeix per regular el Sistema d'informació dels contractes d'arrendament (SICAR) com un registre informàtic que depèn del ministeri responsable de l'habitatge, amb la finalitat de facilitar l'activitat estadística i l'exercici de les competències atribuïdes a aquest Ministeri, i sistematitza la col·laboració amb la col·laboració amb els comuns per recollir les dades; i l'article 55 es modifica per recuperar les sancions accessòries vinculades a la comissió d'una infracció molt greu en l'àmbit de l'habitatge i per regular la sanció corresponent a la infracció lleu abans esmentada.

La disposició final segona modifica la Llei de l'impost de transmissions patrimonials immobiliàries perquè les persones que han adquirit un habitatge que estava arrendat però que no han pogut recuperar-ne la possessió immediatament gaudeixin també de l'exempció de l'impost si compleixen la resta dels requisits que estableix la Llei.



La disposició final tercera encomana al Govern la creació d'un programa d'incentius econòmics adreçats a les persones que construeixin o rehabilitin habitatges per destinar-los a lloguer a preu assequible, i reforçar els incentius fiscals i econòmics dirigits als propietaris que destinin habitatges al mercat de lloguer a preu assequible. Aquesta disposició encomana igualment al Govern promoure la creació d'un fons de garanties per als impagaments de rendes de lloguer.

La disposició final quarta encomana al Govern l'aprovació dels textos consolidats de la Llei 15/2022, del 23 de maig, del text consolidat d'arrendaments de finques urbanes; de la Llei 15/2021, del 17 de juny, de creació de l'Institut Nacional de l'Habitatge, i de la Llei de l'impost sobre transmissions patrimonials immobiliàries, del 29 de desembre del 2000, i, en darrer terme, la disposició final cinquena determina l'entrada en vigor de la norma.

La norma vol garantir un procés de desintervenció progressiu i assegurar que els increments de la renda siguin previsibles i compatibles amb l'objectiu de conciliar el dret a l'habitatge amb el dret a la propietat.

Article 1. *Règim jurídic per 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 va tenir lloc l'any 2021 o amb anterioritat, queden sotmesos, un cop finalitzi el sistema de pròrrogues que regula la Llei 24/2023, del 28 de novembre, de mesures d'estímul i d'estabilitat del mercat d'arrendaments d'habitatges, al règim jurídic següent:

a) Els contractes formalitzats durant l'any 2012 o amb anterioritat o els contractes que tinguin un preu inferior o igual a 6 euros per metre quadrat poden ser prorrogats de forma tàcita d'acord amb les disposicions de la Llei d'arrendaments de finques urbanes o poden ser resolts, a iniciativa de la part arrendadora, un cop s'esdevingui la finalització de la pròrroga corresponent, amb un preavis de sis mesos, com a mínim. En cas de formalització d'un nou contracte amb la mateixa part arrendatària o amb una tercera persona, casos en els quals la durada mínima de qualsevol dels dos contractes és de cinc anys, la renda de lloguer resultant pot incrementar-se com a màxim en els percentatges establerts als articles 2 o 3 en aquesta Llei.

b) Els contractes formalitzats durant els anys 2013, 2014 o 2015 o els contractes que a l'entrada en vigor d'aquesta Llei tinguin un preu inferior o igual a 7 euros per metre quadrat són objecte d'una pròrroga legal d'un any, la qual finalitza l'any 2028, i la renda de lloguer pot actualitzar-se durant aquest any de pròrroga, com a màxim, d'acord amb la variació que hagi experimentat l'índex de preus de consum de l'any natural anterior. En finalitzar aquesta pròrroga i durant l'any 2028, aquests contractes poden ser prorrogats de forma tàcita d'acord amb les disposicions de la Llei d'arrendaments de finques urbanes o poden ser resolts, a iniciativa de la part arrendadora, amb un preavis de sis mesos, com a mínim.

En cas de formalització d'un nou contracte amb la mateixa part arrendatària o amb una tercera persona, casos en els quals la durada mínima de qualsevol dels dos contractes és de cinc anys, la renda de lloguer resultant pot incrementar-se com a màxim en els percentatges establerts als articles 2 o 3 en aquesta Llei.

c) Els contractes formalitzats durant els anys 2016, 2017 o 2018 o els contractes que a l'entrada en vigor d'aquesta Llei tinguin un preu inferior o igual a 8 euros per metre quadrat són objecte d'una pròrroga legal de dos anys, la qual finalitza l'any 2029, i la renda de lloguer pot actualitzar-se un cop l'any durant aquests anys de pròrroga, com a màxim, d'acord amb la variació que hagi experimentat l'índex de preus de consum de l'any natural anterior.

En finalitzar aquesta pròrroga i durant l'any 2029, aquests contractes poden ser prorrogats de forma tàcita d'acord amb les disposicions de la Llei d'arrendaments de finques urbanes o poden ser resolts, a iniciativa de la part arrendadora, amb un preavis de sis mesos, com a mínim.

En cas de formalització d'un nou contracte amb la mateixa part arrendatària o amb una tercera persona, casos en els quals la durada mínima de qualsevol dels dos contractes és de cinc anys, la renda de lloguer resultant pot incrementar-se com a màxim en els percentatges establerts als articles 2 o 3 en aquesta Llei.

d) Els contractes formalitzats durant els anys 2019, 2020 o 2021 són objecte d'una pròrroga legal de tres anys, la qual finalitza l'any 2030, i la renda de lloguer pot actualitzar-se un cop l'any durant aquests anys de pròrroga, com a màxim, d'acord amb la variació que hagi experimentat l'índex de preus de consum de l'any natural anterior.



En finalitzar aquesta pròrroga i durant l'any 2030, aquests contractes poden ser prorrogats de forma tàcita d'acord amb les disposicions de la Llei d'arrendaments de finques urbanes o poden ser resolts, a iniciativa de la part arrendadora, amb un preavís de sis mesos, com a mínim.

En cas de formalització d'un nou contracte amb la mateixa part arrendatària o amb una tercera persona, casos en els quals la durada mínima de qualsevol dels dos contractes és de cinc anys, la renda de lloguer resultant pot incrementar-se com a màxim en els percentatges establerts als articles 2 o 3 en aquesta Llei.

2. Els pactes que modifiquin en detriment de la part arrendatària les normes d'aquest article són nuls i es consideren no establerts, sense perjudici de ser causa d'infracció administrativa, d'acord amb la Llei d'arrendaments de finques urbanes o d'aquesta Llei.

3. En cas que s'hagi atorgat a un pacte contrari al que disposa aquest article i la part arrendadora hagi 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 de la renda fins a la compensació del crèdit generat. El pagament de les rendes mensuals següents s'ajusta automàticament al que està establert en aquest article, sense que això constitueixi una causa d'impagament i sense perjudici de l'aplicació del règim sancionador corresponent.

4. La part arrendadora ha d'informar de forma fefaent la part arrendatària de la voluntat de renovar el contracte d'arrendament o de resoldre'l, en cas que ho permeti aquest article, amb sis mesos d'antelació abans de la data en què es compleix l'annualitat contractual corresponent, com a mínim.

5. El règim jurídic regulat als apartats anteriors d'aquest article no és aplicable als contractes d'arrendament d'habitatges en què concorre alguna de les circumstàncies següents:

a) Que la renda mensual de l'habitatge corresponent sigui igual o superior a 2.500 euros. Aquesta renda es refereix exclusivament al preu de l'habitatge i resta exclòs del còmput el preu de les places d'aparcament, dels trasters o de qualsevol dels subministraments que estiguin vinculats al contracte d'arrendament.

b) Que l'habitatge sigui unifamiliar.

c) Que 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.

d) Que, en compliment de l'article 127 de la Llei general d'ordenació del territori i 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 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 sis 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.

e) Que la part arrendadora vulgui recuperar l'habitatge arrendat per destinar-lo a l'ús propi o a favor de familiars de fins al segon grau de consanguinitat, adopció o afinitat, en qualsevol moment de l'aplicabilitat d'aquesta Llei. Amb la finalitat de garantir que l'habitatge es destina a l'ús propi o a favor de familiars de fins al segon grau de consanguinitat, adopció o afinitat, la part arrendadora ha de notificar-ho a la part arrendatària amb una antelació mínima de sis mesos respecte a la data en què es compleix l'annualitat i ha de justificar el parentiu corresponent, i adjuntar una declaració jurada sobre el destí de l'habitatge signada per ella i, si escau, 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 de la notificació efectuada per la part arrendadora i, si escau, la justificació del parentiu.



Amb la finalitat de garantir que l'ús de l'immoble s'adreça a 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 després de la recuperació de l'habitatge, 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 dels familiars indicats en el primer paràgraf d'aquest apartat han de ser per un període mínim de cinc anys, llevat que no es pugui complir aquest període mínim per una causa de força major, separació, divorci, accident o malaltia de la part arrendadora o del familiar de fins al segon grau de consanguinitat, adopció o afinitat.

En cas d'incompliment del període de cinc anys definit en el paràgraf immediatament 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 fins al 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 fins al 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 part arrendadora, sempre que la recuperació de l'habitatge es destini a socis o accionistes, o a familiars de fins al segon grau de consanguinitat, adopció o afinitat d'aquests socis o accionistes, i que s'acrediti el caràcter de soci o d'accionista i, si escau, el parentiu amb la persona destinatària de l'habitatge.

f) Que la part arrendadora vulgui recuperar l'habitatge arrendat per llogar-lo al seu torn a favor d'una persona treballadora per compte aliè contractada per la part arrendadora. La persona treballadora ha de tenir la residència legal i permanent al país i la relació laboral ha de tenir com a mínim dos anys d'antiguitat, a excepció que es tracti de personal qualificat i el contracte laboral s'hagi formalitzat amb una clàusula de permanència de cinc anys com a mínim.

g) Si la part arrendadora ha venut l'habitatge objecte d'arrendament i la part compradora l'ha adquirit per destinar-lo a establir-hi la seva residència habitual i permanent, en qualsevol moment de l'aplicabilitat d'aquesta Llei. Per executar aquesta facultat, cal que la part compradora hagi notificat la voluntat de destinar l'habitatge per a residència habitual i permanent en el moment en què comunica l'adquisició de l'habitatge i la subrogació en els drets i deures de la part propietària anterior. Aquesta notificació ha de respectar com a mínim un preavis de sis mesos d'antelació respecte a la data en què es compleix l'anualitat del contracte. Un cop recuperada la possessió de l'habitatge i en el termini de trenta dies posteriors, la part compradora ha de justificar davant el ministeri responsable de l'habitatge que ha destinat l'immoble a establir-hi la residència habitual i permanent mitjançant el certificat de residència comunal i l'alta dels subministraments bàsics. La manca de presentació d'aquesta documentació o l'incompliment de destinar l'habitatge a establir-hi la residència habitual i permanent del nou propietari són constitutius d'una infracció administrativa d'acord amb la Llei d'arrendaments de finques urbanes o d'aquesta Llei.

h) Si la part arrendadora va notificar de forma escrita i feaent a la part arrendatària la voluntat de resoldre el contracte d'arrendament de l'habitatge per expiració del termini convingut abans de l'entrada en vigor de la Llei 18/2019, del 15 de febrer, del pressupost per a l'exercici del 2019.

i) Que l'extinció del contracte d'arrendament d'habitatge per a residència habitual i permanent es produeixi per voluntat expressa de la part arrendatària de no renovar el contracte, degudament comunicada a la part arrendadora dins dels terminis establerts a la Llei d'arrendaments de finques urbanes. Correspon a la part arrendadora acreditar per escrit que la no renovació del contracte és imputable a la voluntat de la part arrendatària a demanda de l'Administració, si així és requerida.

j) Que es produeixi la desocupació de l'habitatge per causa imputable a la part arrendatària.

6. En els supòsits previstos en l'apartat cinquè anterior, a excepció de les lletres e i g, la part arrendadora pot formalitzar un nou contracte d'arrendament amb una tercera persona amb llibertat de determinació de la renda, sense que resultin aplicables els percentatges màxims d'increment previstos als articles 2 o 3 d'aquesta Llei.

Article 2. Actualització de rendes en cas de formalització d'un nou contracte d'arrendament d'habitatge

Un cop s'esdevingui la finalització d'un contracte d'arrendament d'habitatge d'acord amb l'article 1 d'aquesta Llei, en cas de formalització d'un nou contracte d'arrendament d'habitatge amb la mateixa part arrendatària o amb una tercera persona, la renda de lloguer aplicable pot incrementar-se com a màxim en els percentatges següents, tenint en compte el preu per metre quadrat del contracte finalitzat a la data en què es formalitzi el nou contracte i la repercussió anual màxima imputable durant la vigència del nou contracte:

Preu per metre quadrat del contracte anterior	Repercussió anual durant els cinc anys de la vigència del nou contracte
Inferior o igual a 7 €/m ²	6% cada any + IPC
Superior a 7 €/m ² i inferior o igual a 8 €/m ²	5% cada any + IPC
Superior a 8 €/m ² i inferior o igual a 9 €/m ²	4% cada any + IPC
Superior a 9 €/m ² i inferior o igual a 10 €/m ²	3% cada any + IPC
Superior a 10 €/m ² i inferior o igual a 12 €/m ²	2% cada any + IPC
Superior a 12 €/m ²	1% cada any + IPC

Article 3. Actualització de rendes per als contractes d'arrendament d'habitatges amb un preu per metre quadrat inferior al preu assequible del parc públic

1. Pel que fa als contractes d'arrendament d'habitatge amb un preu per metre quadrat inferior al preu assequible del parc públic de la parròquia corresponent, un cop finalitzi el contracte d'acord amb l'article 1 d'aquesta Llei, en cas de formalització d'un nou contracte d'arrendament d'habitatge amb la mateixa part arrendatària o amb una tercera persona, la renda de lloguer pot incrementar-se, com a màxim, durant les tres primeres anualitats del contracte, proporcionalment i per tercers parts, fins a assolir el preu assequible del parc públic d'habitatge de la parròquia on se situa l'habitatge arrendat, independentment de l'increment que correspongui anualment en funció de l'índex de preus de consum de l'any natural anterior.

2. A partir de la quarta anualitat, la renda només pot actualitzar-se d'acord amb l'índex de preus de consum que correspongui anualment, llevat que en resulti en cada cas un import inferior al que es derivaria de l'aplicació del sistema d'increment previst a l'article 2 d'aquesta Llei. En aquest cas, la renda es pot augmentar durant aquestes dos darreres anualitats fins a l'import que correspondria en aplicació del sistema esmentat a l'article 2 d'aquesta Llei.

Article 4. Elements i definicions bàsiques per determinar el preu per metre quadrat

1. Per determinar el preu per metre quadrat, només ha de considerar-se la *superfície computable* i se n'exclou el preu de les places d'aparcament, dels trasters i de qualsevol dels subministraments que estiguin vinculats al contracte d'arrendament.

2. A l'efecte d'aquesta Llei, s'entén per superfície computable la superfície construïda de la unitat immobiliària sense repercussió dels elements comuns que consta inscrita al cadastre o al certificat d'habitabilitat corresponent. En cas que la unitat immobiliària disposi d'espais que pel seu ús o les seves característiques constructives i funcionals hagin de valorar-se de forma independent, la superfície d'aquests espais es computa de la manera següent:

Tipus d'espai	Coefficient de ponderació
Terrassa coberta privativa (espai exterior cobert obert com a mínim per un costat)	0,50
Terrassa descoberta privativa (espai exterior sense cobrir)	0,30
Balcó	0,25
Pati privatiu d'ús exclusiu	0,30
Porxo cobert (espai exterior cobert amb accés directe a l'habitatge)	0,40
Galeria tancada no climatitzada (tancament lleuger amb ús auxiliar)	0,60
Traster al mateix edifici	0,25
Traster amb accés directe des de l'habitatge	0,30

3. En cas que la renda de lloguer de l'habitatge inclogui places d'aparcament o serveis i subministraments complementaris sense que estiguin desglossats, aquestes places i els serveis i subministraments es

descompten de la renda indicada en el contracte, sempre que no es disposi de comptadors individuals o que no se'n pugui individualitzar el consum, d'acord amb els preus establerts en la convocatòria per a l'ajut per a l'habitatge de lloguer vigent en cada moment.

Article 5. *Règim sancionador*

1. Constitueix una infracció greu:

Subscriure un nou contracte d'arrendament d'habitatge amb la mateixa persona arrendatària o amb una tercera persona en què la renda de lloguer pactada sigui superior a la que resulta d'aplicar els percentatges màxims establerts als articles 2 i 3 d'aquesta Llei.

2. Aquesta infracció se sanciona amb una multa d'un import equivalent al 50% de l'annualitat de la renda d'acord amb l'import que figura en el nou contracte d'arrendament subscrit, així com amb l'obligació d'adaptar la renda d'aquest contracte a l'import màxim d'acord amb els articles 2 i 3 d'aquesta Llei i la compensació de la renda abonada en escriu per la part arrendatària d'acord amb l'apartat 3 de l'article 1.

3. Constitueix una infracció molt greu:

Incórrer en qualsevol conducta que impedeixi la pròrroga dels contractes d'arrendament d'habitatge per a residència habitual i permanent regulada en aquesta Llei davant l'absència d'alguna de les causes que permeten no aplicar el règim jurídic establert a l'article 1, i, en conseqüència, donar per resolt el contracte d'arrendament.

4. 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.

Article 6. *Destinació del parc residencial*

Es prohibeix destinar habitatges residencials a activitats econòmiques de persones no residents. Aquestes activitats s'han de desenvolupar en locals comercials, espais coworking o altres immobles destinats a activitats econòmiques.

Disposició addicional. Preu assequible del parc públic d'habitatge per parròquia

1. A l'efecte exclusiu d'aplicar el règim jurídic establert a l'article 3 d'aquesta Llei, es tenen en compte els preus assequibles següents per parròquia:

Parròquia	Preu/m ²
Canillo	7,95 €
Encamp	9,47 €
Ordino	8,81 €
La Massana	9,56 €
Andorra la Vella	10,70 €
Sant Julià de Lòria	9,22 €
Escaldes-Engordany	10,70 €

2. Aquests preus són objecte d'actualització, un cop a l'any, d'acord amb l'índex de preus de consum.

Disposició transitòria primera

El règim jurídic establert a l'article 1 d'aquesta Llei és vigent per al període 2027-2030, independentment de l'any en què eventualment es produeixi la resolució del contracte.

Disposició transitòria segona

Amb la finalitat de garantir un procés de transició amb garanties, la part arrendadora pot comunicar a la part arrendatària la decisió de renovar o d'extingir el contracte d'acord amb aquesta Llei a partir del moment en què sigui publicada al *Butlletí Oficial del Principat d'Andorra*, i respectant en qualsevol cas el previ mínim de sis mesos d'antelació respecte a la data de venciment del contracte.

Disposició transitòria tercera

Els comuns disposen d'un termini d'un any a comptar de l'entrada en vigor d'aquesta Llei per inscriure i registrar els contractes d'arrendament d'habitatge de què ja disposen en els seus arxius al Sistema d'informació dels contractes d'arrendament (SICAR).

Disposició transitòria quarta

Durant l'any 2027, l'actualització de la renda del nou contracte d'arrendament que es pot formalitzar d'acord amb la lletra *a* de l'apartat 1 de l'article 1 d'aquesta Llei, es fa d'acord amb el que estableix l'article 2 o 3 d'aquesta Llei, amb la salvaguarda que durant el primer any de repercussió de la nova renda, el percentatge corresponent a l'índex general de preus de consum no podrà superar el 2,5%.

Aquesta salvaguarda no és aplicable als contractes que siguin objecte d'una pròrroga tàcita o legal, els quals es podran actualitzar d'acord amb l'índex general de preus de consum corresponent a l'any 2026.

Disposició derogatòria

En el moment d'entrar en vigor aquesta Llei queden derogades totes les disposicions del mateix rang o inferior que s'oposin al seu contingut i, en particular, es deroguen les disposicions següents de la Llei 15/2021, del 17 de juny, de creació de l'Institut Nacional de l'Habitatge:

- L'apartat *iii* de la lletra *e* de l'apartat 1 de l'article 7;
- El capítol vuitè;
- La frase final de l'apartat 5 de l'article 31;
- Les disposicions transitòries segona i tercera;
- L'apartat 2 de la disposició final primera.

Disposició final primera. Modificació de la Llei 15/2022, del 23 de maig, de text consolidat d'arrendaments de finques urbanes

1. Es modifica l'apartat 5 de l'article 31 de la Llei 15/2022, del 23 de maig, de text consolidat d'arrendaments de finques urbanes, el qual queda redactat de la manera següent:

"Article 31

5. [...] S'entén que es produeix una activitat insalubre quan la part arrendatària, amb la seva conducta en la finca arrendada o en els elements comuns de l'edifici, per acció o per omissió, provoca o pugui provocar, encara que sigui a llarg termini, danys o perjudicis que puguin tenir repercussions més o menys greus en la salut de les persones.

La part arrendatària també és responsable de les accions que efectuïn les persones a qui aquesta part permeti l'entrada a la finca arrendada, per les activitats immorals, perilloses, incòmodes o insalubres que provoquin."

2. S'afegeix l'apartat 6 a l'article 31 de la Llei 15/2022, del 23 de maig, de text consolidat d'arrendaments de finques urbanes, el qual queda redactat de la manera següent:

"6. Que la part arrendatària hagi estat sancionada com a conseqüència d'haver comès, en el termini d'un any, dos infraccions administratives en l'àmbit de la seguretat pública dins de l'edifici en què s'ubica l'habitatge."

3. Es modifica l'article 42 de la Llei 15/2022, del 23 de maig, de text consolidat d'arrendaments de finques urbanes, el qual queda redactat de la manera següent:

"1. El termini de durada de l'arrendament d'habitatges per a residència habitual i permanent no pot ser inferior a cinc anys, excepte quan s'hagi pactat en el contracte que l'arrendador pot recuperar la finca arrendada en un termini no inferior a dos anys per destinar-la a l'ús propi o al dels seus familiars de primer o segon grau de consanguinitat, adopció o afinitat. El termini es compta des de la data de formalització del contracte o des de la data de posada a disposició de l'habitatge, si és posterior.

Si la part arrendadora fa ús d'aquesta facultat, ha de notificar-ho a la part arrendatària amb una antelació mínima de sis mesos respecte a la data en què es compleix l'annualitat i la part arrendatària 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 o cessionària familiar ha d'acreditar davant el ministeri competent en matèria d'habitatge, en el termini de trenta dies naturals després de la recuperació de l'habitatge, 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 dels familiars indicats en el primer paràgraf d'aquest apartat han de ser per un període mínim de cinc anys, llevat que no es pugui complir aquest període mínim per 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 immediatament 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 part arrendadora, sempre que la recuperació de l'habitatge es destini a socis o accionistes, o familiars de primer o segon grau de consanguinitat, adopció o afinitat d'aquests socis o accionistes i que s'acrediti el caràcter de soci o d'accionista i, si escau, el parentiu amb la persona destinatària de l'habitatge.

[...]

3. Un cop ha acabat el termini mínim de vigència, el contracte es prorroga tàcitament per períodes d'un any, llevat que una part avisi l'altra part de la voluntat de donar-lo per resolt amb una antelació mínima de sis mesos respecte a la fi del termini principal o de qualsevol de les pròrrogues. Aquesta pròrroga no produeix efectes si la part arrendatària no es troba al corrent de les seves obligacions."

4. S'afegeix un capítol tercer *bis* a la Llei 15/2022, del 23 de maig, del text consolidat de la Llei d'arrendaments de finques urbanes, que queda redactat de la manera següent:

"Capítol tercer bis. Sistema d'informació dels contractes d'arrendament (SICAR)

Article 51bis. *Sistema d'informació dels contractes d'arrendament (SICAR)*

1. El Sistema d'informació dels contractes d'arrendament (SICAR) és un registre informàtic dels contractes d'arrendament d'habitatges per a residència habitual i permanent de caràcter administratiu que depèn del ministeri responsable de l'habitatge i en el qual ha d'enregistrar-se el contracte d'arrendament d'habitatge i han d'inscriure's les dades relatives als contractes subscrits entre la part arrendadora i la part arrendatària sobre els habitatges situats al Principat d'Andorra.

2. Aquest sistema té com a finalitat facilitar l'elaboració de l'activitat estadística vinculada al mercat de lloguer del Departament d'Estadística i l'exercici de les competències atribuïdes al ministeri responsable de l'habitatge.

3. El ministeri responsable de l'habitatge té legitimació específica per accedir a les dades contingudes als contractes d'arrendament d'habitatge i per tractar aquestes dades.

La licitud del tractament d'aquestes dades es basa en el compliment d'una missió efectuada en interès públic. Aquest tractament és necessari per analitzar el mercat d'arrendament d'habitatge i avaluar de forma periòdica el pla pel dret a l'habitatge i, concretament, per conèixer amb exactitud les dinàmiques del mercat que afecten l'accés a un habitatge.

4. En virtut del principi d'interoperabilitat, el SICAR pot nodrir-se d'altres fonts administratives sobre habitatges com, i sense caràcter exhaustiu, el Registre informàtic de cèdules i certificats d'habitabilitat, el Registre estadístic del territori, el Registre de la qualificació de l'eficiència energètica en l'edificació, el Registre del codi d'edificis de seguretat de les instal·lacions (CESI) i el Registre nacional d'identificació dels habitatges.
5. El Govern, com a responsable del tractament de les dades, garanteix la confidencialitat de les dades personals, així com el dret a l'honor i a la intimitat personal i familiar de les persones concernides.
6. El dret d'accés al SICAR queda sotmès al que està establert a la Llei 29/2021, del 28 d'octubre, qualificada de protecció de dades personals.
7. Les dades s'han de conservar segons la normativa aplicable en matèria de conservació d'arxius i de gestió de documents.
8. Atesa la finalitat d'interès públic que té el tractament d'aquestes dades, no és aplicable el dret d'oposició i de supressió de les dades per part de la persona interessada. No obstant això, la persona interessada té dret a exercir el dret d'accés i rectificació. També té dret a exercir el dret de limitació del tractament sempre que l'objecte de la limitació no impedeixi l'assoliment de les finalitats esmentades.

Article 51 ter. *Inscripció i registre al SICAR*

1. Les persones físiques o les persones jurídiques de naturalesa privada que siguin arrendatàries d'habitatges han de facilitar al Comú de residència una còpia íntegra del contracte d'arrendament.
2. Els comuns estan obligats a inscriure i registrar els contractes d'arrendament d'habitatge per a residència habitual i permanent al SICAR en el moment en què la part arrendatària sol·licita censar-se al padró.”
5. Es modifica l'apartat 1 de l'article 53, de la Llei 15/2022, del 23 de maig, del text consolidat de la Llei d'arrendaments de finques urbanes, que queda redactat de la manera següent:

“1. Constitueix una infracció administrativa lleu:

- a) 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.
- b) Incomplir l'obligació de facilitar el contracte d'arrendament d'acord amb el que preveu l'article 51 ter d'aquesta Llei.”

6. Es modifiquen les lletres *a* i *c* i s'afegeix un paràgraf final a l'article 55 de la Llei 15/2022, del 23 de maig, del text consolidat de la Llei d'arrendaments de finques urbanes, que queda redactat de la manera següent:

“[...]

- a) Infracció lleu: amonestació escrita.

La infracció tipificada a la lletra *b* de l'article 53.1 d'aquesta Llei, se sanciona amb multa de fins a 600 euros.

[...]

- c) Infracció molt greu: multa d'un import equivalent al 100% de l'annualitat de la renda que abonava la part arrendatària en el moment de la resolució del contracte d'arrendament i prohibició de contractar amb l'Administració pública durant un període de dos anys i de rebre cap ajut o subvenció pública per un període de tres anys, juntament amb l'obligació de posar l'habitatge al mercat de lloguer durant un període mínim de cinc anys, sempre que sigui possible. La renda d'aquest nou contracte d'arrendament ha de ser inferior o igual a la que s'aplicava abans de destinar l'habitatge corresponent a l'ús propi o a favor de familiars fins al segon grau de consanguinitat, adopció o afinitat, o a la que s'aplicava abans de la recuperació de l'habitatge en el supòsit previst a l'apartat 4 de l'article 53.

Les infraccions greus i molt greus, quan procedeixi, a més de la sanció econòmica establerta en els apartats precedents, comporten que la persona infractora ha d'indemnitzar la part arrendatària en una quantitat equivalent a l'import de la nova fiança que hagi hagut de dipositar descomptat l'import de la fiança retornada, als honoraris de l'agència si n'hi ha i a les despeses de trasllat i mudança sempre que estiguin degudament



justificades, així com a la diferència de la renda de lloguer del nou contracte respecte del contracte resolt calculada per a un període de sis mesos.”

Disposició final segona. Modificació de la Llei de l'impost sobre transmissions patrimonials immobiliàries, del 29 de desembre del 2000

Es modifica la lletra *b* de l'apartat 11 de l'article 4 de la Llei de l'impost sobre transmissions patrimonials immobiliàries, del 29 de desembre del 2000, que queda redactada de la manera següent:

“b) [...]”

L'adquirent ha d'ocupar l'habitatge en un termini màxim de vuit mesos després de la data d'adquisició. No obstant això, si en el moment de la compra l'habitatge està arrendat a favor d'una tercera persona i no és possible extingir el contracte en el termini de vuit mesos a comptar de la data d'adquisició per no haver expirat el termini legalment establert o perquè el contracte ha estat prorrogat de forma tàcita o forçosa amb el propietari anterior, l'adquirent ha d'ocupar l'habitatge en un termini màxim de vuit mesos a comptar de la data de l'extinció del contracte. Aquest termini en cap cas no pot superar els 24 mesos des de la data d'adquisició.”

Disposició final tercera. Programa d'incentius econòmics i fiscals per construir i rehabilitar edificis d'habitatges de lloguer a preu assequible

1. En el termini de sis mesos des de l'entrada en vigor d'aquesta Llei, el Govern crearà un programa d'incentius, de caràcter estatal i comunal, destinat a facilitar la construcció i la rehabilitació d'habitatges amb la finalitat de destinar-los al lloguer a preu assequible. Aquest programa inclourà igualment l'ampliació dels incentius fiscals i econòmics adreçats als propietaris que destinin habitatges al mercat de lloguer a preu assequible.
2. S'encomana al Govern que promogui la creació d'un fons de garanties destinat a cobrir els possibles impagaments de les rendes derivades dels contractes de lloguer d'habitatge.

Disposició final quarta. Textos consolidats

S'encomana al Govern que, en el termini màxim de sis mesos des de l'entrada en vigor d'aquesta Llei i en els termes previstos a l'article 116 del Reglament del Consell General, tramiti al Consell General el Projecte de text consolidat de la Llei 15/2022, del 23 de maig, del text consolidat d'arrendaments de finques urbanes; de la Llei 15/2021, del 17 de juny, de creació de l'Institut Nacional de l'Habitatge, i de la Llei de l'impost de les transmissions patrimonials immobiliàries, del 29 de desembre del 2000.

Disposició final cinquena. Entrada en vigor

Aquesta Llei entra en vigor l'1 de gener del 2027, a excepció de la disposició transitòria segona, que entrarà en vigor l'endemà de ser publicada al *Butlletí Oficial del Principat d'Andorra*.

Casa de la Vall, 4 de juny del 2026

Carles Ensenyat Reig
Síndic General

Nosaltres els coprínceps la sancionem i promulguem i n'ordenem la publicació en el *Butlletí Oficial del Principat d'Andorra*.

Emmanuel Macron
Copríncep d'Andorra
President de la República Francesa

Josep-Lluís Serrano Pentinat
Copríncep d'Andorra
Bisbe d'Urgell