

2- PROCEDIMENT LEGISLATIU COMÚ

2.1 Projectes de llei

Edicte

La subsíndica general, d'acord amb les previsions de l'article 100.2 del Reglament del Consell General,

Disposa

Publicar l'informe de la Ponència i l'informe de la Comissió Legislativa d'Interior en relació al **Projecte de llei de modificació de la Llei d'arrendaments de finques urbanes, del 30 de juny de 1999**.

Tot el que es fa públic per a general coneixement i efectes.

Casa de la Vall, 2 de gener del 2014

Mònica Bonell Tuset

Subsíndica General

Informe de la ponència de la Comissió Legislativa d'Interior

La M.I. Sra. Meritxell Verdú Marquilló, del Grup Parlamentari Demòcrata, nomenada ponent per la Comissió Legislativa d'Interior el dia 11 de desembre del 2013, a la vista del Projecte de llei de modificació de la Llei d'arrendaments de finques urbanes, del 30 de juny de 1999, proposa, segons el que disposa l'article 97 del Reglament del Consell General, l'informe següent:

Projecte de llei de modificació de la Llei d'arrendaments de finques urbanes, del 30 de juny de 1999

Exposició de motius

El 30 de maig de 1968 es va aprovar un decret sobre arrendaments urbans, dirigit a disciplinar determinats aspectes de la *locatio conductio*. Nogensmenys, la primera regulació completa dels arrendaments urbans al Principat d'Andorra no es va assolir fins a l'aprovació per part del Consell General de La Llei d'arrendaments de finques urbanes, els dies 2 i 3 de setembre de 1993, que recollia un nombre important de normes, moltes de les quals imperatives, destinades a equilibrar els interessos de les parts contractuals i atorgar, alhora, una protecció especial als interessos de l'arrendatari; això suposava una modificació de l'estructura bàsica de l'arrendament de coses, com a contracte consensual i de tracte successiu mitjançant el qual una part

s'obliga a proporcionar i a mantenir a la contrapart en el gaudiment, ús i aprofitament d'una cosa no consumible, durant un temps determinat i a canvi del pagament d'una renda. Posteriorment, en mèrits de la Llei d'arrendaments de finques urbanes vigent, aprovada pel Consell General el dia 30 de juny de 1999, es van introduir determinades modificacions amb vista a reforçar aquest equilibri d'interessos, i alhora es van alleugerir determinades càrregues imposades a la part arrendatària, tot atorgant-li una seguretat jurídica més gran.

Aquesta Llei, en vigor des de fa més de catorze anys, ha demostrat la seva utilitat i conveniència en la regulació de les relacions arrendatàries que tenen com a objecte les finques urbanes, i encara ofereix un marc jurídic adequat i adaptat a les circumstàncies econòmiques i socials actuals. Ara bé, el temps transcorregut d'ençà que va entrar en vigor aconsella la modificació de diverses de les seves disposicions o l'addició de noves disposicions, per resoldre algunes mancances o imprecisions constatades, als efectes d'evitar determinats greuges que podien patir tant arrendadors com arrendataris i donar més seguretat jurídica a les parts pel que fa als seus drets i deures derivats del contracte d'arrendament de finques urbanes.

La normativa que regula el contracte d'arrendament d'habitatges i de locals per a negoci ha de proporcionar, tant a l'arrendador com a l'arrendatari, els instruments necessaris per garantir que qualsevol persona tingui el dret de gaudir d'un habitatge digne, o de poder desenvolupar una activitat comercial. En aquest sentit, si bé l'arrendatari ha de merèixer una protecció específica, cal també oferir a l'arrendador uns incentius suficients perquè destini a l'arrendament les finques urbanes de les quals sigui titular o que pugui adquirir, amb vista a fer efectiu el dret esmentat i, alhora, impulsar la bona marxa econòmica del país. Les circumstàncies adverses per les quals travessa l'economia mundial també s'han fet sentir al Principat d'Andorra, i han comportat que un nombre elevat de residents abandonessin el país i, per tant, també l'habitatge que arrendaven, o que cerquessin un habitatge amb una renda inferior a la que pagaven fins llavors. Igualment, la minva de l'activitat comercial ha suposat el mateix respecte dels locals per a negoci, i en tots els casos s'ha produït una mobilitat important en el mercat dels immobles de lloguer.

En aquest sentit i per evitar el perjudici que pateixen els arrendadors quan l'arrendatari marxa de l'immoble que ocupava, sense que se'l pugui localitzar o sense que comparegui en el procediment judicial, i deixa a vegades d'abonar la renda pactada i, en tot cas, no retorna la possessió de la finca en temps degut (la qual cosa obligava l'arrendador, per

recuperar-la, a esperar la finalització del plet en què interessa la resolució del contracte, el desnonament i, eventualment, la reclamació de les rendes impagades, i que es pot demorar força), s'introdueix la possibilitat que el batlle acordi el retorn provisional de la possessió abans de l'acabament del procediment, si queda acreditada la concurrència d'un ventall de circumstàncies que puguin fer presumir que l'arrendatari ha abandonat l'immoble i no té intenció de retornar-hi.

D'altra banda, per protegir l'arrendatari que no gaudeix d'assistència lletrada en el procediment que regula la disposició addicional segona de la Llei, es permet que el batlle pugui requerir a l'arrendador perquè disposi a disposició de l'arrendatari la fiança que va rebre en el seu dia, malgrat que aquest darrer no n'hagi reclamat el retorn o la compensació eventual. Així mateix, també s'introdueix la possibilitat que pugui sol·licitar aquest retorn en el marc del procediment esmentat o en un plet posterior.

En mèrits d'aquesta Llei, s'incideix igualment en altres aspectes rellevants i tendents a oferir, com s'ha dit, més seguretat jurídica tant als arrendadors com als arrendataris. A tall d'exemple, se sotmeten els contractes d'arrendament de mobiliari, trasters, places de garatge o altres dependències a les mateixes normes referides als habitatges als quals estan vinculats; es fixen els terminis de durada del contracte en determinats supòsits, així com per a la prescripció de determinades accions; es permet que l'arrendatari renunciï de manera unilateral i anticipada al contracte, sense obligació d'indemnitzar l'arrendador, en el cas de deficiències o de manca de prestació de serveis reiterats, o en el cas de reparacions d'entitat també reiterades que calgui fer a l'immoble; i s'exigeix que el nou arrendatari comuniqui a l'arrendador la seva voluntat de subrogar-se en el contracte d'arrendament per defunció de l'antic arrendatari, nul·litat matrimonial, separació o divorci, així com el consentiment necessari de l'arrendador en el supòsit que l'arrendatari vulgui fer obres que modifiquin la configuració de l'immoble, o debilitin la natura o la resistència dels materials emprats en la construcció.

Finalment, s'han introduït determinades modificacions o addicions per clarificar imprecisions o suplir llacunes que havien originat controvèrsies i litigis, com ara pel que fa a l'abast de l'obligació de l'arrendatari de deixar l'immoble tal com l'havia rebut en finalitzar el contracte, o en relació amb les conseqüències del sotsarrendament o la protecció especial que cal oferir a les persones discapacitades.

Esmena 1

De modificació

Grup Parlamentari Socialdemòcrata (1)

Es proposa modificar el redactat de l'exposició de motius de la Llei que quedaria redactat de la manera següent:

“Exposició de motius

El 30 de maig de 1968 es va aprovar un decret sobre arrendaments urbans, dirigit a disciplinar determinats aspectes de la *locatio conductio*. Nogensmenys, la primera regulació completa dels arrendaments urbans al Principat d'Andorra no es va assolir fins a l'aprovació per part del Consell General de La Llei d'arrendaments de finques urbanes, els dies 2 i 3 de setembre de 1993, que recollia un nombre important de normes, moltes de les quals imperatives, destinades a equilibrar els interessos de les parts contractuals i atorgar, alhora, una protecció especial als interessos de l'arrendatari; això suposava una modificació de l'estructura bàsica de l'arrendament de coses, com a contracte consensual i de tracte successiu mitjançant el qual una part s'obliga a proporcionar i a mantenir a la contrapart en el gaudiment, ús i aprofitament d'una cosa no consumible, durant un temps determinat i a canvi del pagament d'una renda. Posteriorment, en mèrits de la Llei d'arrendaments de finques urbanes vigent, aprovada pel Consell General el dia 30 de juny de 1999, es van introduir determinades modificacions amb vista a reforçar aquest equilibri d'interessos, i alhora es van alleugerir determinades càrregues imposades a la part arrendatària, tot atorgant-li una seguretat jurídica més gran.

Aquesta Llei, en vigor des de fa més de catorze anys, ha demostrat la seva utilitat i conveniència en la regulació de les relacions arrendatàries que tenen com a objecte les finques urbanes, i encara ofereix un marc jurídic adequat i adaptat a les circumstàncies econòmiques i socials actuals. Ara bé, el temps transcorregut d'ençà que va entrar en vigor aconsella la modificació de diverses de les seves disposicions o l'addició de noves disposicions, per resoldre algunes mancances o imprecisions constatades, als efectes d'evitar determinats greuges que podien patir tant arrendadors com arrendataris i donar més seguretat jurídica a les parts pel que fa als seus drets i deures derivats del contracte d'arrendament de finques urbanes.

La normativa que regula el contracte d'arrendament d'habitatges i de locals per a negoci ha de proporcionar, tant a l'arrendador com a l'arrendatari, els instruments necessaris per garantir que qualsevol persona tingui el dret de

gaudir d'un habitatge digne, o de poder desenvolupar una activitat comercial. En aquest sentit, si bé l'arrendatari ha de merèixer una protecció específica, cal també oferir a l'arrendador uns incentius suficients perquè destini a l'arrendament les finques urbanes de les quals sigui titular o que pugui adquirir, amb vista a fer efectiu el dret esmentat i, alhora, impulsar la bona marxa econòmica del país. Les circumstàncies adverses per les quals travessa l'economia mundial també s'han fet sentir al Principat d'Andorra, i han comportat que un nombre elevat de residents abandonessin el país i, per tant, també l'habitatge que arrendaven, o que cerquessin un habitatge amb una renda inferior a la que pagaven fins llavors. Igualment, la minva de l'activitat comercial ha suposat el mateix respecte dels locals per a negoci, i en tots els casos s'ha produït una mobilitat important en el mercat dels immobles de lloguer.

En aquest sentit i per evitar el perjudici que pateixen els arrendadors quan l'arrendatari marxa de l'immoble que ocupava, sense que se'l pugui localitzar o sense que comparegui en el procediment judicial, i deixa a vegades d'abonar la renda pactada i, en tot cas, no retorna la possessió de la finca en temps degut (la qual cosa obligava l'arrendador, per recuperar-la, a esperar la finalització del plet en què interessa la resolució del contracte, el desnonament i, eventualment, la reclamació de les rendes impagades, i que es pot demorar força), s'introdueix la possibilitat que el batlle acordi el retorn provisional de la possessió abans de l'acabament del procediment, si queda acreditada la concurrència d'un ventall de circumstàncies que puguin fer presumir que l'arrendatari ha abandonat l'immoble i no té intenció de retornar-hi.

D'altra banda, per protegir l'arrendatari que no gaudeix d'assistència lletrada en el procediment que regula la disposició addicional segona de la Llei, es permet que el batlle pugui requerir a l'arrendador perquè disposi a disposició de l'arrendatari la fiança que va rebre en el seu dia, malgrat que aquest darrer no n'hagi reclamat el retorn o la compensació eventual. Així mateix, també s'introdueix la possibilitat que pugui sol·licitar aquest retorn en el marc del procediment esmentat o en un plet posterior.

En mèrits d'aquesta Llei, s'incideix igualment en altres aspectes rellevants i tendents a oferir, com s'ha dit, més seguretat jurídica tant als arrendadors com als arrendataris. A tall d'exemple, se sotmeten els contractes d'arrendament de mobiliari, trasters, places de

garatge o altres dependències a les mateixes normes referides als habitatges als quals estan vinculats; es fixen els terminis de durada del contracte en determinats supòsits, així com per a la prescripció de determinades accions; es permet que l'arrendatari renunciï de manera unilateral i anticipada al contracte, sense obligació d'indemnitzar l'arrendador, en el cas de deficiències o de manca de prestació de serveis reiterats, o en el cas de reparacions d'entitat també reiterades que calgui fer a l'immoble; i s'exigeix que el nou arrendatari comuniqui a l'arrendador la seva voluntat de subrogar-se en el contracte d'arrendament per defunció de l'antic arrendatari, nul·litat matrimonial, separació o divorci, així com el consentiment necessari de l'arrendador en el supòsit que l'arrendatari vulgui fer obres que modifiquin la configuració de l'immoble, o debilitin la natura o la resistència dels materials emprats en la construcció.

Finalment, s'han introduït determinades modificacions o addicions per clarificar imprecisions o suplir llacunes que havien originat controvèrsies i litigis."

Motivació

Per coherència amb les modificacions a l'articulat s'escau modificar l'exposició de motius.

Article 1. Addició d'un apartat 3 a l'article 2

S'afegeix un apartat 3 a l'article 2 de la Llei d'arrendaments de finques urbanes, que queda redactat en els termes següents:

"3. Els contractes d'arrendament d'indústria o negoci."

Article 2. Modificació de l'article 5

Es modifica l'article 5 de la Llei d'arrendaments de finques urbanes, que queda redactat en els termes següents:

"Article 5

1. Es considera que és arrendament d'habitatge el que té per objecte una edificació habitable la destinació principal de la qual és servir de residència permanent i habitual de l'arrendatari, el seu cònjuge, els seus fills o altres familiars, en un període superior a 183 dies per any civil.

2. Les normes reguladores de l'arrendament d'habitatge s'apliquen igualment al mobiliari, els trasters, les places de garatge i qualsevol altra dependència que s'hagi vinculat a l'habitatge en el contracte signat per les parts."

Article 3. Modificació de l'article 7

Es modifica l'article 7 de la Llei d'arrendaments de finques urbanes, que queda redactat en els termes següents:

“Article 7

1. S'entén que existeix un contracte d'arrendament sobre una finca urbana quan una de les parts s'obliga a cedir a l'altra l'ús i el gaudiment d'aquesta finca per un temps determinat i un preu cert.
2. Si no s'ha fixat un termini per a l'arrendament, el contracte s'entén fet per un termini de cinc anys, d'acord amb el que disposen els articles 42.1 i 54.1 d'aquesta Llei.
3. En els arrendaments de terrenys per a un ús distint de l'aprofitament agrícola, pecuari o forestal, si no s'ha fixat un termini per a l'arrendament, el contracte s'entén fet per anys quan s'hi fixa una renda anual, per mesos si és mensual i, en general, pel mateix temps pel qual es paga la renda. Si el termini es convé com a indefinit, s'entén fet per anys, llevat que es desprengui una altra cosa del contracte o de les relacions entre les parts.”

Article 4. Modificació de l'article 9

Es modifica l'article 9 de la Llei d'arrendaments de finques urbanes, que queda redactat en els termes següents:

“Article 9

1. Es consideren títols suficients per donar una finca en arrendament els d'usufructuari, emfiteuta, superficiari i qualsevol altre dret de naturalesa anàloga.
2. En el cas que l'arrendador no gaudeixi de títol suficient per donar una finca en arrendament, si l'arrendatari ha actuat de bona fe, atesa l'aparença creada per les manifestacions i/o els actes de l'arrendador, l'arrendament es considera establert pel termini mínim establert als articles 42 i 54 d'aquesta Llei, sense perjudici de la responsabilitat en la qual pugui incórrer l'arrendador davant el titular de la finca.”

Esmena 2**De modificació**

Grup Parlamentari Socialdemòcrata (2)

Es proposa modificar el redactat de l'article 4 del Projecte de llei que quedaria redactat de la manera següent:

“Article 4. Modificació de l'article 9

Es modifica l'article 9 de la Llei d'arrendaments de finques urbanes, que queda redactat en els termes següents:

“Article 9

1. Es consideren títols suficients per donar una finca en arrendament els d'usufructuari, emfiteuta, superficiari i qualsevol altre dret de naturalesa anàloga.

2. En el cas que l'arrendador no gaudeixi de títol suficient per donar una finca en arrendament, si l'arrendatari ha actuat de bona fe, atesa l'aparença creada per les manifestacions i/o els actes de l'arrendador, l'arrendament es considera establert pel termini pactat, sense perjudici de la responsabilitat en la qual pugui incórrer l'arrendador davant el titular de la finca.”

Motivació

Considerem necessari respectar el termini pactat entre arrendador i arrendatari de bona fe ja que ambdues parts podrien haver pactat una durada superior a la que estableixen els articles 42 i 54 de la Llei.

Article 5. Modificació de l'article 15, apartat 3 i addició d'un apartat 4 a l'article 15

Es modifica l'apartat 3 i s'afegeix un apartat 4 a l'article 15 de la Llei d'arrendaments de finques urbanes, que queden redactats en els termes següents:

“3. La fiança queda en possessió de l'arrendador, que està obligat a retornar-la a la fi del contracte, en rebre les claus de la finca arrendada, llevat que s'hagi d'aplicar, en tot o en part, a les finalitats previstes a l'anterior apartat 2, prèvia justificació documental. L'arrendador fa seus els rendiments de la fiança, sense que es puguin imputar a la reparació dels danys causats per l'arrendatari a la finca arrendada.”

“4. L'arrendatari pot reclamar el retorn de la fiança lliurada en el marc del procediment que regula la disposició addicional segona d'aquesta Llei, o en un procediment posterior endegat amb aquesta finalitat. L'acció per reclamar el retorn de la fiança prescriu en el termini de tres anys a comptar del moment de l'extinció del contracte d'arrendament.”

Article 6. Modificació de l'article 16

Es modifica l'article 16 de la Llei d'arrendaments de finques urbanes, que queda redactat en els termes següents:

“Article 16

El contracte d'arrendament s'acaba a la fi del termini pactat, sense necessitat de requeriment, excepte que les parts acordin prorrogar-lo, o es prorrogui tàcitament d'acord amb el que estableixen els articles 42.3 i 54.4 d'aquesta Llei.”

Article 7. Modificació de l'article 18

Es modifica l'article 18 de la Llei d'arrendaments de finques urbanes, que queda redactat en els termes següents:

“Article 18

1. Els arrendaments atorgats per usufructuaris, superficiaris i altres persones que tinguin un dret anàleg sobre la finca s'extingeixen amb la mort de l'arrendador o en el moment de l'extinció del seu dret si es produeix abans, si l'arrendatari coneixia aquella circumstància en el moment de la celebració del contracte.
2. La regla de l'apartat precedent s'aplica també als arrendaments atorgats per compradors amb pacte de retro o propietaris de finques hipotecades.
3. Si l'arrendatari no coneixia que l'arrendador es trobava en les condicions indicades als apartats anteriors, el contracte no s'extingeix fins a la fi del període pactat o, en tot cas, transcorregut el termini de deu anys des de la data de celebració del contracte o des de la posada a disposició de la finca, si és posterior.”

Esmena 3**De modificació**

Grup Parlamentari Demòcrata (1)

Es proposa modificar l'article 7 en allò que respecta a l'apartat 1 de l'article 18 de la Llei d'arrendaments de finques urbanes, substituint el text del Projecte pel redactat següent:

“1. Els arrendaments atorgats per usufructuaris, superficiaris o altres persones que tinguin un dret anàleg sobre la finca s'extingeixen amb la mort de l'arrendador o en el moment de l'extinció del seu dret si es produeix abans, si l'arrendatari coneixia aquella circumstància en el moment de la celebració del contracte, sempre que hagi vençut el termini de duració mínim previst per aquesta Llei.”

Esmena 4**De supressió**

Grup Parlamentari Socialdemòcrata (3)

Es proposa suprimir l'article 7 que pretén modificar l'article 18 de la Llei de finques urbanes.

Motivació

Retornem al redactat inicial perquè entenem que cal respectar el contracte efectuat entre l'arrendador i l'arrendatari.

Article 8. Addició d'un apartat 4 a l'article 21

S'afegeix un apartat 4 a l'article 21 de la Llei d'arrendaments de finques urbanes, que queda redactat en els termes següents:

“4. L'acció per reclamar el pagament de les rendes vençudes prescriu en el termini de tres anys des de la data en què aquest pagament és exigible.”

Article 9. Addició d'un apartat 5 a l'article 24

S'afegeix un apartat 5 a l'article 24 de la Llei d'arrendaments de finques urbanes, que queda redactat en els termes següents:

“5. En els supòsits dels apartats 2, 3 i 4 d'aquest article, si la irregularitat, la deficiència o la manca de prestació dels serveis s'han perllongat durant un període de dos mesos consecutius, o quatre mesos discontinus en el termini d'un any, l'arrendatari pot, a més a més, renunciar unilateralment al contracte abans del transcurs del termini pactat, sense necessitat de preavís ni obligació d'indemnitzar l'arrendador en els termes que preveu l'article 19, paràgraf segon, d'aquesta Llei.”

Article 10. Modificació dels apartats 5 i 8 i addició d'un apartat 11 a l'article 27

Es modifiquen els apartats 5 i 8 i s'afegeix un apartat 11 a l'article 27 de la Llei d'arrendaments de finques urbanes, que queden redactats en els termes següents:

“5. Tolerar les reparacions en la finca arrendada. Si les reparacions duren més de 30 dies, l'arrendatari té dret que se li disminueixi la renda, durant el temps de les reparacions, en proporció a la part de la finca de què hagi estat privat. Si les reparacions tenen una durada prevista superior a dos mesos consecutius, o quatre mesos discontinus en el termini d'un any, i impedeixen que la finca pugui destinar-se a la finalitat per a la qual va ser arrendada, l'arrendatari pot resoldre unilateralment el contracte abans del transcurs del termini pactat sense necessitat de preavís ni obligació d'indemnitzar l'arrendador en els termes que preveu l'article 19, paràgraf segon, d'aquesta Llei.”

“8. Retornar la finca a la fi de l'arrendament tal com l'ha rebut, salvat el deteriorament causat pel pas del temps i l'ús normal, o per causa inevitable. No obstant això, si el contracte ha tingut una durada inferior o igual a cinc anys, l'arrendatari ha de retornar la finca tal com la va rebre, també pel que fa a les instal·lacions i la pintura. En qualsevol cas, si en el contracte no s'expressa quin era l'estat de la finca en el moment de l'inici de l'arrendament, s'entén que estava en bon estat, llevat que es provi el contrari.”

“11. Obtenir el permís escrit de l'arrendador per fer obres que modifiquin la configuració de la finca arrendada, o que debilitin la naturalesa o la resistència dels materials emprats en la seva construcció.”

Esmena 5 **De modificació****Grup Parlamentari Socialdemòcrata (4)**

Es proposa modificar el redactat de l'article 10 que quedaria redactat de la manera següent:

“Article 10. Modificació dels apartats 5 i 8 i addició d'un apartat 11 a l'article 27

Es modifiquen els apartats 5 i 8 i s'afegeix un apartat 11 a l'article 27 de la Llei d'arrendaments de finques urbanes, que queden redactats en els termes següents:

“5. Tolerar les reparacions en la finca arrendada. L'arrendatari té dret que se li disminueixi la renda, durant el temps de les reparacions, en proporció a la part de la finca de què hagi estat privat. Si les reparacions tenen una durada prevista superior a dos mesos consecutius, o quatre mesos discontinus en el termini d'un any, i impedeixen que la finca pugui destinar-se a la finalitat per a la qual va ser arrendada, l'arrendatari pot resoldre unilateralment el contracte abans del transcurs del termini pactat sense necessitat de preavís ni obligació d'indemnitzar l'arrendador en els termes que preveu l'article 19, paràgraf segon, d'aquesta Llei.”

“8. Retornar la finca a la fi de l'arrendament tal com l'ha rebut, salvat el deteriorament causat pel pas del temps i l'ús normal, o per causa inevitable. En qualsevol cas, si en el contracte no s'expressa quin era l'estat de la finca en el moment de l'inici de l'arrendament, s'entén que estava en bon estat, llevat que es provi el contrari.”

“11. Obtenir el permís escrit de l'arrendador per fer obres que modifiquin la configuració de la finca arrendada, o que debilitin la naturalesa o la resistència dels materials emprats en la seva construcció.””

Motivació

-Entenem que si l'arrendador efectua unes reparacions, durant la durada del contracte, que provoquen despeses (d'allotjament per exemple) per part de l'arrendatari, aquestes despeses s'han de poder descomptar de la renda mensual deguda.

-La pintura ha de ser considerada com una despesa deguda al deteriorament causat pel pas del temps. Per tant, no considerem correcte imputar sistemàticament aquesta despesa a l'arrendatari. L'estat de les instal·lacions ha de correspondre a l'estat inicial en el moment de l'inici de l'arrendament però també cal tenir en compte el deteriorament pel pas del temps, ús normal o causa inevitable.

Article 11. Modificació de l'apartat 1 lletra c) i de l'apartat 2 de l'article 31

Es modifiquen l'apartat 1, lletra c) i l'apartat 2 de l'article 31 de la Llei d'arrendaments de finques urbanes, que queden redactats en els termes següents:

“c) Alienació de la finca arrendada, sempre que hagi vençut el termini de duració mínim previst per aquesta Llei, quan sigui el cas, i sense perjudici de la indemnització a què pugui donar lloc. En cas contrari, el comprador se subroga en els drets i deures de l'anterior propietari.”

“2. La mort de l'arrendatari no és causa d'extinció del contracte fins que s'arriba al termini pactat si concorren els requisits que estableixen els articles 44 i 59 d'aquesta Llei per als arrendaments d'habitatge i de local per a negoci, respectivament.”

Esmena 6 **De supressió****Grup Parlamentari Demòcrata (2)**

Es proposa suprimir l'article 11. En cas de prosperar l'esmena, s'haurà de tenir en compte en l'enumeració de la resta d'articles.

Esmena 7 **D'addició****Grup Parlamentari Demòcrata (3)**

Es proposa afegir un nou article, enumerat com a article 11 en cas que prosperi l'esmena, amb la següent redacció:

“Article 11. Modificació de l'article 31

Es modifica l'article 31 de la Llei d'arrendaments de finques urbanes, que queda redactat en els termes següents:

“Article 31

1.L'arrendament s'extingeix per les causes següents:

a)Expiració del termini pactat.

b)Pèrdua o destrucció de la finca arrendada. S'entén que es produeix pèrdua quan la finca deixa de servir per a la destinació per a la qual fou construïda.

c)Alienació de la finca arrendada, sempre que hagi vençut el termini de duració mínim previst per aquesta Llei, quan sigui el cas, i sense perjudici de la indemnització a què pugui donar lloc. En cas contrari, el comprador se subroga en els drets i deures de l'anterior propietari.

d)Declaració de ruïna o expropiació forçosa de la finca arrendada.

e)En els demés supòsits que preveu aquesta Llei.

2.La mort de l'arrendatari no és causa d'extinció del contracte fins que s'arriba al termini pactat si

concorren els requisits que estableixen els articles 44 i 59 d'aquesta Llei per als arrendaments d'habitatge i de local per a negoci, respectivament.

3.El comprador amb pacte de retro no pot usar la facultat de desnonar l'arrendatari fins que hagi transcorregut el termini per exercir el retracte.””

Article 12. Modificació de l'article 35

Es modifica l'article 35 de la Llei d'arrendaments de finques urbanes, que queda redactat en els termes següents:

“Article 35

1. Existeix sotsarrendament quan l'arrendatari cedeix a un tercer l'ús de tota o una part de la finca arrendada per un temps determinat i un preu cert. No obstant això, el contracte de sotsarrendament d'habitatge sols pot recaure sobre una part del mateix habitatge.

2. El sotsarrendament exigeix necessàriament autorització escrita de l'arrendador.

3. El dret del sotsarrendatari s'extingeix en tot cas quan s'extingeix el de l'arrendatari.”

Esmena 8

De modificació

Grup Parlamentari Socialdemòcrata (5)

Es proposa modificar el redactat de l'article 12 que quedaria redactat de la manera següent:

“Article 12. Modificació de l'article 35

Es modifica l'article 35 de la Llei d'arrendaments de finques urbanes, que queda redactat en els termes següents:

“Article 35

1. Existeix sotsarrendament quan l'arrendatari cedeix a un tercer l'ús de tota o una part de la finca arrendada per un temps determinat i un preu cert.

2. El sotsarrendament exigeix necessàriament autorització escrita de l'arrendador. En execució d'això, l'arrendador haurà de signar el contracte de sotsarrendament.

3. El dret del sotsarrendatari s'extingeix en tot cas quan s'extingeix el de l'arrendatari.””

Motivació

En l'apartat 1, retornem al redactat inicial.

Reforcem el punt 2.

Esmena 9

De modificació

Grup Parlamentari Demòcrata (4)

Es proposa modificar l'article 12 en allò que respecta a l'apartat 3 de l'article 35 de la Llei

d'arrendaments de finques urbanes, substituint el text del projecte pel redactat següent:

“3. El dret del sotsarrendatari s'extingeix quan s'extingeix el de l'arrendatari, llevat que s'hagi pactat altrament entre l'arrendador i l'arrendatari.”

Article 13. Modificació de l'article 42, apartat 1

Es modifica l'article 42, apartat 1 de la Llei d'arrendaments de finques urbanes, que queda redactat en els termes següents:

“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 al seu ús propi o al dels seus familiars en primer o segon grau i en línia recta. El termini es compta des de la data de celebració del contracte o des de la posada a disposició de l'habitatge, si és posterior.”

Article 14. Modificació de l'article 43

Es modifica l'article 43 de la Llei d'arrendaments de finques urbanes, que queda redactat en els termes següents:

“Article 43

En els supòsits de nul·litat del matrimoni, separació o divorci de l'arrendatari, el seu cònjuge se subroga en el contracte d'arrendament, pel temps que falti del termini pactat, si l'òrgan judicial competent li atribueix l'ús de l'habitatge, sempre que ho notifiqui a l'arrendador de manera fefaent en el termini de dos mesos a comptar de la notificació de la resolució corresponent, i hi acompanyi una còpia de la resolució esmentada.”

Article 15. Modificació de l'article 44

Es modifica l'article 44 de la Llei d'arrendaments de finques urbanes, el qual queda redactat en els termes següents:

“Article 44

1. En cas de defunció de l'arrendatari, es poden subrogar en el contracte, pel temps que falti del termini pactat, el seu cònjuge i els seus descendents i ascendents, sempre que acreditin haver conviscut amb ell durant l'any anterior a la defunció.

2. Quan hi ha diversos beneficiaris del dret de subrogació, únicament pot exercir-lo un d'ells. A falta d'acord entre els interessats, se segueix l'ordre indicat en l'apartat 1 d'aquest article, amb preferència, dins de cada grup, per la proximitat de grau. Els casos d'igualtat es resolen a favor de qui tingui més càrregues familiars, o es trobi en situació de desprotecció o discapacitat. En el supòsit que hi

hagi diverses persones en aquestes darreres circumstàncies, és preferida la que disposi de menys recursos econòmics.

3. La subrogació, per ser vàlida, s'ha de notificar a l'arrendador dins dels 60 dies següents a la data de la defunció de l'arrendatari. En la notificació s'hi han de fer constar les circumstàncies personals del subrogat i s'hi ha d'acompanyar el certificat de defunció corresponent.”

Esmena 10

De modificació

Grup Parlamentari Demòcrata (5)

Es proposa modificar l'article 15 en allò que respecta a l'apartat 1 de l'article 44 de la Llei d'arrendaments de finques urbanes, substituint el text del Projecte pel redactat següent:

“1. En cas de defunció de l'arrendatari, es poden subrogar en el contracte, pel temps que falti del termini pactat, el seu cònjuge o la persona que estava unida a aquell formant una unió estable de parella i els seus descendents i ascendents, sempre que acreditin haver conviscut amb ell durant l'any anterior a la defunció.”

Esmena 11

De modificació

Grup Parlamentari Socialdemòcrata (6)

Es proposa modificar el redactat de l'article 15 que quedaria redactat de la manera següent:

“Article 15. Modificació de l'article 44

Es modifica l'article 44 de la Llei d'arrendaments de finques urbanes, el qual queda redactat en els termes següents:

“Article 44

1. En cas de defunció de l'arrendatari, es poden subrogar en el contracte, pel temps que falti del termini pactat, el seu cònjuge i els seus descendents i ascendents que hi convisquin en el moment de la defunció.

2. Quan hi ha diversos beneficiaris del dret de subrogació, únicament pot exercir-lo un d'ells. A falta d'acord entre els interessats, se segueix l'ordre indicat en l'apartat 1 d'aquest article, amb preferència, dins de cada grup, per la proximitat de grau. Els casos d'igualtat es resolen a favor de qui tingui més càrregues familiars, o es trobi en situació de desprotecció o discapacitat. En el supòsit que hi hagi diverses persones en aquestes darreres circumstàncies, és preferida la que disposi de menys recursos econòmics.

3. La subrogació, per ser vàlida, s'ha de notificar a l'arrendador dins dels 60 dies següents a la data de la defunció de l'arrendatari. En la notificació s'hi han de fer constar les circumstàncies

personals del subrogat i s'hi ha d'acompanyar el certificat de defunció corresponent.”

Motivació

No ens sembla adequat demanar un any de convivència anterior a la defunció.

Article 16 . Modificació de l'article 46, apartat 1

Es modifica l'article 46, apartat 1 de la Llei d'arrendaments de finques urbanes, que queda redactat en els termes següents:

“1. Si l'arrendatari, el seu cònjuge o un dels familiars que hi conviu té una discapacitat, està autoritzat, per ministeri de la Llei, a realitzar les obres que siguin indispensables per adequar l'habitatge a les necessitats derivades d'aquesta discapacitat, sempre que acrediti aquesta circumstància i ho notifiqui per escrit a l'arrendador.”

Article 17. Modificació de l'article 53

Es modifica l'article 53 de la Llei d'arrendaments de finques urbanes, que queda redactat en els termes següents:

“Article 53

En l'arrendament de locals per a negoci regeix el principi de llibertat de pactes, excepte quan la Llei disposa el contrari. En tot cas, són d'aplicació subsidiària les normes recollides en aquest títol.”

Article 18. Addició d'un apartat 7 a la disposició addicional segona

1. S'afegeix un apartat 7 a la disposició addicional segona de la Llei d'arrendaments de finques urbanes, que queda redactat en els termes següents:

“7. Si es presenta una demanda amb l'objecte de resoldre un contracte d'arrendament i l'arrendatari no compareix el dia assenyalat per a la contesta a la demanda, malgrat haver estat degudament citat, i tampoc ho fa quan se'l cita en forma deguda per al judici de proves, l'arrendador pot sol·licitar al batlle coneixedor del procediment que porti a terme una inspecció ocular de l'habitatge o del local per a negoci. En el cas que es constati que la finca es troba en situació d'abandonament, i l'arrendador acrediti que no s'ha produït cap tipus de despesa que originen els serveis i subministraments des de la data en què s'ha iniciat el procediment fins al moment en què pot sol·licitar i sol·licita la inspecció ocular, en els darrers sis mesos, en el cas que aquesta prova es trobi raonablement al seu abast i s'aportin tres testimonis que manifesten que no els consta que l'arrendatari ocupi la finca, el batlle pot acordar mitjançant una resolució motivada el retorn provisional de la possessió d'aquesta finca a l'arrendador, tot ordenant, si s'escau, que aquest darrer presti fiança suficient per garantir el

rescabament dels danys que es puguin ocasionar a l'arrendatari, sense perjudici que el procediment continuï la seva tramitació.”

2. Els actuals apartats 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 i 14 de la disposició addicional segona de la Llei d'arrendaments de finques urbanes passen a numerar-se com a apartats 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 i 15, respectivament.

Esmena 12

De modificació

Grup Parlamentari Demòcrata (6)

Es proposa modificar l'apartat 1 de l'article 18, que queda redactat de la següent manera:

“1. S'afegeix un apartat 7 a la disposició addicional segona de la Llei d'arrendaments de finques urbanes, que queda redactat en els termes següents:

“7. Si es presenta una demanda amb l'objecte de resoldre un contracte d'arrendament i l'arrendatari no compareix el dia assenyalat per a la contesta a la demanda, malgrat haver estat degudament citat, i tampoc ho fa quan se'l cita en forma deguda per al judici de proves, l'arrendador pot sol·licitar al batlle coneixedor del procediment que porti a terme una inspecció ocular de l'habitatge o del local per a negoci.

El batlle pot acordar mitjançant una resolució motivada el retorn provisional de la possessió d'aquesta finca a l'arrendador, tot ordenant, si s'escau, que aquest darrer presti fiança suficient per garantir el rescabament dels danys que es puguin ocasionar a l'arrendatari, sense perjudici que el procediment continuï la seva tramitació, si es compleixen els requisits següents:

- a) Si es constata amb la inspecció ocular que la finca es troba en situació d'abandonament.
- b) Si l'arrendador acredita que no s'ha produït cap tipus de despesa que originen els serveis i subministraments des de la data en què s'ha iniciat el procediment fins al moment en què es pot sol·licitar la inspecció ocular, o en els darrers sis mesos, en el cas que aquesta prova es trobi raonablement al seu abast.
- c) Si s'aporten tres testimonis que manifesten que no els consta que l'arrendatari ocupa la finca.”

Article 19. Modificació de la disposició addicional segona, apartat 14, lletra b)

Es modifica la disposició addicional segona, apartat 14, lletra b) de la Llei d'arrendaments de finques urbanes, que passa a numerar-se com a apartat 15 de conformitat amb l'article 18, apartat 2 d'aquesta Llei, i que queda redactat en els termes següents:

“b) La providència que ordena l'execució de la sentència i el llançament, quan escaigui, es notifica al demandat en els mateixos termes en què se li hauria de fer la citació, si es troba al Principat d'Andorra. En cas contrari, es notifica per mitjà de la publicació al *Butlletí Oficial*, amb els mateixos efectes que si s'hagués notificat personalment. En el cas que el defenent hagi comparegut en el procediment en el qual se sol·licita la resolució del contracte d'arrendament sense assistència lletrada, es pot requerir en la mateixa providència a l'arrendador perquè dipositi judicialment la fiança que l'arrendatari li va lliurar en el seu moment i a la seva disposició.”

Disposició final primera

S'habilita el Govern perquè en el termini màxim d'un mes des de l'entrada en vigor d'aquesta Llei publiqui al *Butlletí Oficial del Principat d'Andorra* el text de la Llei d'arrendaments de finques urbanes, del 30 de juny de 1999, que inclogui les modificacions introduïdes en la Llei 11/2006, del 27 d'octubre, de modificació puntual de la Llei d'arrendaments de finques urbanes; en la Llei 26/2008, del 20 de novembre, de regulació dels apartaments moblats per a vacances i de les empreses que els exploten; en la Llei 21/2011, del 15 de desembre, de modificació de la Llei d'arrendaments de finques urbanes, i en aquesta Llei.

Esmena 13

De modificació

Grup Parlamentari Demòcrata (6)

Es proposa modificar la disposició final primera que queda redactada de la següent manera:

“Disposició final primera

S'encomana al Govern que, en el termini màxim d'un mes des de l'entrada en vigor d'aquesta Llei, publiqui al *Butlletí Oficial del Principat d'Andorra* el text de la Llei d'arrendaments de finques urbanes, del 30 de juny de 1999, que inclogui les modificacions introduïdes en la Llei 11/2006, del 27 d'octubre, de modificació puntual de la Llei d'arrendaments de finques urbanes; en la Llei 26/2008, del 20 de novembre, de regulació dels apartaments moblats per a vacances i de les empreses que els exploten; en la Llei 21/2011, del 15 de desembre, de modificació de la Llei d'arrendaments de finques urbanes, i en aquesta Llei.”

Disposició final segona

Aquesta Llei entrarà en vigor al cap de quinze dies de ser publicada al *Butlletí Oficial del Principat d'Andorra*.

Meritxell Verdú Marquilló

Informe de la Comissió Legislativa d'Interior relatiu al Projecte de llei de modificació de la Llei d'arrendaments de finques urbanes, del 30 de juny de 1999

La Comissió Legislativa d'Interior ha examinat, en el decurs de les reunions celebrades els dies 16 i 27 de desembre, l'informe del ponent relatiu al Projecte de llei de modificació de la Llei d'arrendaments de finques urbanes, del 30 de juny de 1999, d'acord amb els articles 98 i 99 del Reglament del Consell General, del qual se'n desprèn el següent:

Esmenes aprovades per unanimitat:

Esmena 6 (Grup Parlamentari Demòcrata) de supressió a l'article 11.

Esmena 7 (Grup Parlamentari Demòcrata) d'addició d'un article 11.

Esmena 10 (Grup Parlamentari Demòcrata) de modificació a l'article 15.

Esmena 13 (Grup Parlamentari Demòcrata) de modificació a la Disposició final primera.

Esmenes aprovades per majoria:

Esmena 3 (Grup Parlamentari Demòcrata) de modificació a l'article 7.

Esmenes no aprovades:

Esmena 1 (Grup Parlamentari Socialdemòcrata) de modificació a l'exposició de motius.

Esmena 2 (Grup Parlamentari Socialdemòcrata) de modificació a l'article 4.

Esmena 4 (Grup Parlamentari Socialdemòcrata) de supressió a l'article 7.

Esmena 5 (Grup Parlamentari Socialdemòcrata) de modificació a l'article 10.

Esmena 8 (Grup Parlamentari Socialdemòcrata) de modificació a l'article 12.

Esmenes retirades per transacció i aprovades per unanimitat:

Esmena 9 (Grup Parlamentari Demòcrata) de modificació a l'article 12.

Esmena 11 (Grup Parlamentari Socialdemòcrata) de modificació a l'article 15.

Esmena 12 (Grup Parlamentari Demòcrata) de modificació a l'article 18.

Projecte de llei de modificació de la Llei d'arrendaments de finques urbanes, del 30 de juny de 1999

Exposició de motius

El 30 de maig de 1968 es va aprovar un decret sobre arrendaments urbans, dirigit a disciplinar determinats aspectes de la *locatio conductio*. Nogensmenys, la primera regulació completa dels arrendaments urbans al Principat d'Andorra no es va assolir fins a l'aprovació per part del Consell General de La Llei d'arrendaments de finques urbanes, els dies 2 i 3 de setembre de 1993, que recollia un nombre important de normes, moltes de les quals imperatives, destinades a equilibrar els interessos de les parts contractuals i atorgar, alhora, una protecció especial als interessos de l'arrendatari; això suposava una modificació de l'estructura bàsica de l'arrendament de coses, com a contracte consensual i de tracte successiu mitjançant el qual una part s'obliga a proporcionar i a mantenir a la contrapart en el gaudiment, ús i aprofitament d'una cosa no consumible, durant un temps determinat i a canvi del pagament d'una renda. Posteriorment, en mèrits de la Llei d'arrendaments de finques urbanes vigent, aprovada pel Consell General el dia 30 de juny de 1999, es van introduir determinades modificacions amb vista a reforçar aquest equilibri d'interessos, i alhora es van alleugerir determinades càrregues imposades a la part arrendatària, tot atorgant-li una seguretat jurídica més gran.

Aquesta Llei, en vigor des de fa més de catorze anys, ha demostrat la seva utilitat i conveniència en la regulació de les relacions arrendatàries que tenen com a objecte les finques urbanes, i encara ofereix un marc jurídic adequat i adaptat a les circumstàncies econòmiques i socials actuals. Ara bé, el temps transcorregut d'ençà que va entrar en vigor aconsella la modificació de diverses de les seves disposicions o l'addició de noves disposicions, per resoldre algunes mancances o imprecisions constatades, als efectes d'evitar determinats greuges que podien patir tant arrendadors com arrendataris i donar més seguretat jurídica a les parts pel que fa als seus drets i deures derivats del contracte d'arrendament de finques urbanes.

La normativa que regula el contracte d'arrendament d'habitatges i de locals per a negoci ha de proporcionar, tant a l'arrendador com a l'arrendatari, els instruments necessaris per garantir que qualsevol persona tingui el dret de gaudir d'un habitatge digne, o de poder desenvolupar una activitat comercial. En aquest sentit, si bé l'arrendatari ha de merèixer una protecció específica, cal també oferir a l'arrendador uns incentius suficients perquè destini a

l'arrendament les finques urbanes de les quals sigui titular o que pugui adquirir, amb vista a fer efectiu el dret esmentat i, alhora, impulsar la bona marxa econòmica del país. Les circumstàncies adverses per les quals travessa l'economia mundial també s'han fet sentir al Principat d'Andorra, i han comportat que un nombre elevat de residents abandonessin el país i, per tant, també l'habitatge que arrendaven, o que cerquessin un habitatge amb una renda inferior a la que pagaven fins llavors. Igualment, la minva de l'activitat comercial ha suposat el mateix respecte dels locals per a negoci, i en tots els casos s'ha produït una mobilitat important en el mercat dels immobles de lloguer.

En aquest sentit i per evitar el perjudici que pateixen els arrendadors quan l'arrendatari marxa de l'immoble que ocupava, sense que se'l pugui localitzar o sense que comparegui en el procediment judicial, i deixa a vegades d'abonar la renda pactada i, en tot cas, no retorna la possessió de la finca en temps degut (la qual cosa obligava l'arrendador, per recuperar-la, a esperar la finalització del plet en què interessa la resolució del contracte, el desnonament i, eventualment, la reclamació de les rendes impagades, i que es pot demorar força), s'introdueix la possibilitat que el batlle acordi el retorn provisional de la possessió abans de l'acabament del procediment, si queda acreditada la concurrència d'un ventall de circumstàncies que puguin fer presumir que l'arrendatari ha abandonat l'immoble i no té intenció de retornar-hi.

D'altra banda, per protegir l'arrendatari que no gaudeix d'assistència lletrada en el procediment que regula la disposició addicional segona de la Llei, es permet que el batlle pugui requerir a l'arrendador perquè disposi a disposició de l'arrendatari la fiança que va rebre en el seu dia, malgrat que aquest darrer no n'hagi reclamat el retorn o la compensació eventual. Així mateix, també s'introdueix la possibilitat que pugui sol·licitar aquest retorn en el marc del procediment esmentat o en un plet posterior.

En mèrits d'aquesta Llei, s'incideix igualment en altres aspectes rellevants i tendents a oferir, com s'ha dit, més seguretat jurídica tant als arrendadors com als arrendataris. A tall d'exemple, se sotmeten els contractes d'arrendament de mobiliari, trasters, places de garatge o altres dependències a les mateixes normes referides als habitatges als quals estan vinculats; es fixen els terminis de durada del contracte en determinats supòsits, així com per a la prescripció de determinades accions; es permet que l'arrendatari renunciï de manera unilateral i anticipada al contracte, sense obligació d'indemnitzar l'arrendador, en el cas de deficiències o de manca de prestació de serveis reiterats, o en el

cas de reparacions d'entitat també reiterades que calgui fer a l'immoble; i s'exigeix que el nou arrendatari comuniqui a l'arrendador la seva voluntat de subrogar-se en el contracte d'arrendament per defunció de l'antic arrendatari, nul·litat matrimonial, separació o divorci, així com el consentiment necessari de l'arrendador en el supòsit que l'arrendatari vulgui fer obres que modifiquin la configuració de l'immoble, o debilitin la natura o la resistència dels materials emprats en la construcció.

Finalment, s'han introduït determinades modificacions o addicions per clarificar imprecisions o suplir llacunes que havien originat controvèrsies i litigis, com ara pel que fa a l'abast de l'obligació de l'arrendatari de deixar l'immoble tal com l'havia rebut en finalitzar el contracte, o en relació amb les conseqüències del sotsarrendament o la protecció especial que cal oferir a les persones discapacitades.

Article 1. Addició d'un apartat 3 a l'article 2

S'afegeix un apartat 3 a l'article 2 de la Llei d'arrendaments de finques urbanes, que queda redactat en els termes següents:

"3. Els contractes d'arrendament d'indústria o negoci."

Article 2. Modificació de l'article 5

Es modifica l'article 5 de la Llei d'arrendaments de finques urbanes, que queda redactat en els termes següents:

"Article 5

1. Es considera que és arrendament d'habitatge el que té per objecte una edificació habitable la destinació principal de la qual és servir de residència permanent i habitual de l'arrendatari, el seu cònjuge, els seus fills o altres familiars, en un període superior a 183 dies per any civil.

2. Les normes reguladores de l'arrendament d'habitatge s'apliquen igualment al mobiliari, els trasters, les places de garatge i qualsevol altra dependència que s'hagi vinculat a l'habitatge en el contracte signat per les parts."

Article 3. Modificació de l'article 7

Es modifica l'article 7 de la Llei d'arrendaments de finques urbanes, que queda redactat en els termes següents:

"Article 7

1. S'entén que existeix un contracte d'arrendament sobre una finca urbana quan una de les parts s'obliga a cedir a l'altra l'ús i el gaudiment d'aquesta finca per un temps determinat i un preu cert.

2. Si no s'ha fixat un termini per a l'arrendament, el contracte s'entén fet per un termini de cinc anys,

d'acord amb el que disposen els articles 42.1 i 54.1 d'aquesta Llei.

3. En els arrendaments de terrenys per a un ús distint de l'aprofitament agrícola, pecuari o forestal, si no s'ha fixat un termini per a l'arrendament, el contracte s'entén fet per anys quan s'hi fixa una renda anual, per mesos si és mensual i, en general, pel mateix temps pel qual es paga la renda. Si el termini es convé com a indefinit, s'entén fet per anys, llevat que es desprengui una altra cosa del contracte o de les relacions entre les parts.”

Article 4. Modificació de l'article 9

Es modifica l'article 9 de la Llei d'arrendaments de finques urbanes, que queda redactat en els termes següents:

“Article 9

1. Es consideren títols suficients per donar una finca en arrendament els d'usufructuari, emfiteuta, superficiari i qualsevol altre dret de naturalesa anàloga.

2. En el cas que l'arrendador no gaudeixi de títol suficient per donar una finca en arrendament, si l'arrendatari ha actuat de bona fe, atesa l'aparença creada per les manifestacions o els actes de l'arrendador, l'arrendament es considera establert pel termini mínim establert als articles 42 i 54 d'aquesta Llei, sense perjudici de la responsabilitat en la qual pugui incórrer l'arrendador davant el titular de la finca.”

Article 5. Modificació de l'article 15, apartat 3 i addició d'un apartat 4 a l'article 15

Es modifica l'apartat 3 i s'afegeix un apartat 4 a l'article 15 de la Llei d'arrendaments de finques urbanes, que queden redactats en els termes següents:

“3. La fiança queda en possessió de l'arrendador, que està obligat a retornar-la a la fi del contracte, en rebre les claus de la finca arrendada, llevat que s'hagi d'aplicar, en tot o en part, a les finalitats previstes a l'anterior apartat 2, prèvia justificació documental. L'arrendador fa seus els rendiments de la fiança, sense que es puguin imputar a la reparació dels danys causats per l'arrendatari a la finca arrendada.”

“4. L'arrendatari pot reclamar el retorn de la fiança lliurada en el marc del procediment que regula la disposició addicional segona d'aquesta Llei, o en un procediment posterior endegat amb aquesta finalitat. L'acció per reclamar el retorn de la fiança prescriu en el termini de tres anys a comptar del moment de l'extinció del contracte d'arrendament.”

Article 6. Modificació de l'article 16

Es modifica l'article 16 de la Llei d'arrendaments de finques urbanes, que queda redactat en els termes següents:

“Article 16

El contracte d'arrendament s'acaba a la fi del termini pactat, sense necessitat de requeriment, excepte que les parts acordin prorrogar-lo, o es prorrogui tàcitament d'acord amb el que estableixen els articles 42.3 i 54.4 d'aquesta Llei.”

Article 7. Modificació de l'article 18

Es modifica l'article 18 de la Llei d'arrendaments de finques urbanes, que queda redactat en els termes següents:

“Article 18

1. Els arrendaments atorgats per usufructuaris, superficiaris o altres persones que tinguin un dret anàleg sobre la finca s'extingeixen amb la mort de l'arrendador o en el moment de l'extinció del seu dret si es produeix abans, si l'arrendatari coneixia aquella circumstància en el moment de la celebració del contracte, sempre que hagi vençut el termini de duració mínim previst per aquesta Llei.

2. La regla de l'apartat precedent s'aplica també als arrendaments atorgats per compradors amb pacte de retro o propietaris de finques hipotecades.

3. Si l'arrendatari no coneixia que l'arrendador es trobava en les condicions indicades als apartats anteriors, el contracte no s'extingeix fins a la fi del període pactat o, en tot cas, transcorregut el termini de deu anys des de la data de celebració del contracte o des de la posada a disposició de la finca, si és posterior.”

Article 8. Addició d'un apartat 4 a l'article 21

S'afegeix un apartat 4 a l'article 21 de la Llei d'arrendaments de finques urbanes, que queda redactat en els termes següents:

“4. L'acció per reclamar el pagament de les rendes vençudes prescriu en el termini de tres anys des de la data en què aquest pagament és exigible.”

Article 9. Addició d'un apartat 5 a l'article 24

S'afegeix un apartat 5 a l'article 24 de la Llei d'arrendaments de finques urbanes, que queda redactat en els termes següents:

“5. En els supòsits dels apartats 2, 3 i 4 d'aquest article, si la irregularitat, la deficiència o la manca de prestació dels serveis s'han perllongat durant un període de dos mesos consecutius, o quatre mesos discontinus en el termini d'un any, l'arrendatari pot, a més a més, renunciar unilateralment al contracte abans del transcurs del termini pactat, sense

necessitat de preavis ni obligació d'indemnitzar l'arrendador en els termes que preveu l'article 19, paràgraf segon, d'aquesta Llei.”

Article 10. Modificació dels apartats 5 i 8 i addició d'un apartat 11 a l'article 27

Es modifiquen els apartats 5 i 8 i s'afegeix un apartat 11 a l'article 27 de la Llei d'arrendaments de finques urbanes, que queden redactats en els termes següents:

“5. Tolerar les reparacions en la finca arrendada. Si les reparacions duren més de 30 dies, l'arrendatari té dret que se li disminueixi la renda, durant el temps de les reparacions, en proporció a la part de la finca de què hagi estat privat. Si les reparacions tenen una durada prevista superior a dos mesos consecutius, o quatre mesos discontinus en el termini d'un any, i impedeixen que la finca pugui destinar-se a la finalitat per a la qual va ser arrendada, l'arrendatari pot resoldre unilateralment el contracte abans del transcurs del termini pactat sense necessitat de preavis ni obligació d'indemnitzar l'arrendador en els termes que preveu l'article 19, paràgraf segon, d'aquesta Llei.”

“8. Retornar la finca a la fi de l'arrendament tal com l'ha rebut, salvat el deteriorament causat pel pas del temps i l'ús normal, o per causa inevitable. No obstant això, si el contracte ha tingut una durada inferior o igual a cinc anys, l'arrendatari ha de retornar la finca tal com la va rebre, també pel que fa a les instal·lacions i la pintura. En qualsevol cas, si en el contracte no s'expressa quin era l'estat de la finca en el moment de l'inici de l'arrendament, s'entén que estava en bon estat, llevat que es provi el contrari.”

“11. Obtenir el permís escrit de l'arrendador per fer obres que modifiquin la configuració de la finca arrendada, o que debilitin la naturalesa o la resistència dels materials emprats en la seva construcció.”

Article 11. Modificació de l'article 31

Es modifica l'article 31 de la Llei d'arrendaments de finques urbanes, que queda redactat en els termes següents:

“Article 31

1. L'arrendament s'extingeix per les causes següents:

- a) Expiració del termini pactat.
- b) Pèrdua o destrucció de la finca arrendada. S'entén que es produeix pèrdua quan la finca deixa de servir per a la destinació per a la qual fou construïda.
- c) Alienació de la finca arrendada, sempre que hagi vençut el termini de duració mínim previst per aquesta Llei, quan sigui el cas, i sense perjudici de la

indemnització a què pugui donar lloc. En cas contrari, el comprador se subroga en els drets i deures de l'anterior propietari.

d) Declaració de ruïna o expropiació forçosa de la finca arrendada.

e) En els demés supòsits que preveu aquesta Llei.

2. La mort de l'arrendatari no és causa d'extinció del contracte fins que s'arriba al termini pactat si concorren els requisits que estableixen els articles 44 i 59 d'aquesta Llei per als arrendaments d'habitatge i de local per a negoci, respectivament.

3. El comprador amb pacte de retro no pot usar la facultat de desnonar l'arrendatari fins que hagi transcorregut el termini per exercir el retracte.”

Article 12. Modificació de l'article 35

Es modifica l'article 35 de la Llei d'arrendaments de finques urbanes, que queda redactat en els termes següents:

“Article 35

1. Existeix sotsarrendament quan l'arrendatari cedeix a un tercer l'ús de tota o una part de la finca arrendada per un temps determinat i un preu cert. No obstant això, el contracte de sotsarrendament d'habitatge sols pot recaure sobre una part del mateix habitatge.

2. El sotsarrendament exigeix necessàriament autorització escrita de l'arrendador.

3. El dret del sotsarrendatari s'extingeix quan s'extingeix el de l'arrendatari, llevat que s'hagi pactat altrament.”

Article 13. Modificació de l'article 42, apartat 1

Es modifica l'article 42, apartat 1 de la Llei d'arrendaments de finques urbanes, que queda redactat en els termes següents:

“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 al seu ús propi o al dels seus familiars en primer o segon grau i en línia recta. El termini es compta des de la data de celebració del contracte o des de la posada a disposició de l'habitatge, si és posterior.”

Article 14. Modificació de l'article 43

Es modifica l'article 43 de la Llei d'arrendaments de finques urbanes, que queda redactat en els termes següents:

“Article 43

En els supòsits de nul·litat del matrimoni, separació o divorci de l'arrendatari, el seu cònjuge se subroga en el contracte d'arrendament, pel temps que falti del termini pactat, si l'òrgan judicial competent li atribueix l'ús de l'habitatge, sempre que ho notifiqui a l'arrendador de manera fefaent en el termini de dos mesos a comptar de la notificació de la resolució corresponent, i hi acompanyi una còpia de la resolució esmentada.”

Article 15. Modificació de l'article 44

Es modifica l'article 44 de la Llei d'arrendaments de finques urbanes, el qual queda redactat en els termes següents:

“Article 44

1. En cas de defunció de l'arrendatari, es poden subrogar en el contracte, pel temps que falti del termini pactat, el seu cònjuge o la persona que estava unida a aquell formant una unió estable de parella i els seus descendents i ascendents, sempre que acreditin haver conviscut amb ell durant els sis mesos anteriors a la defunció.

2. Quan hi ha diversos beneficiaris del dret de subrogació, únicament pot exercir-lo un d'ells. A falta d'acord entre els interessats, se segueix l'ordre indicat en l'apartat 1 d'aquest article, amb preferència, dins de cada grup, per la proximitat de grau. Els casos d'igualtat es resolen a favor de qui tingui més càrregues familiars, o es trobi en situació de desprotecció o discapacitat. En el supòsit que hi hagi diverses persones en aquestes darreres circumstàncies, és preferida la que disposi de menys recursos econòmics.

3. La subrogació, per ser vàlida, s'ha de notificar a l'arrendador dins dels 60 dies següents a la data de la defunció de l'arrendatari. En la notificació s'hi han de fer constar les circumstàncies personals del subrogat i s'hi ha d'acompanyar el certificat de defunció corresponent.”

Article 16 . Modificació de l'article 46, apartat 1

Es modifica l'article 46, apartat 1 de la Llei d'arrendaments de finques urbanes, que queda redactat en els termes següents:

“1. Si l'arrendatari, el seu cònjuge o un dels familiars que hi conviu té una discapacitat, està autoritzat, per ministeri de la Llei, a realitzar les obres que siguin indispensables per adequar l'habitatge a les necessitats derivades d'aquesta discapacitat, sempre que acreditin aquesta circumstància i ho notifiqui per escrit a l'arrendador.”

Article 17. Modificació de l'article 53

Es modifica l'article 53 de la Llei d'arrendaments de finques urbanes, que queda redactat en els termes següents:

“Article 53

En l'arrendament de locals per a negoci regeix el principi de llibertat de pactes, excepte quan la Llei disposa el contrari. En tot cas, són d'aplicació subsidiària les normes recollides en aquest títol.”

Article 18. Addició d'un apartat 7 a la disposició addicional segona

1. S'afegeix un apartat 7 a la disposició addicional segona de la Llei d'arrendaments de finques urbanes, que queda redactat en els termes següents:

“7. Si es presenta una demanda amb l'objecte de resoldre un contracte d'arrendament i l'arrendatari no compareix el dia assenyalat per a la contesta a la demanda, malgrat haver estat degudament citat, i tampoc ho fa quan se'l cita en forma deguda per al judici de proves, l'arrendador pot sol·licitar al batlle coneixedor del procediment que porti a terme una inspecció ocular de l'habitatge o del local per a negoci.

El batlle pot acordar mitjançant una resolució motivada el retorn provisional de la possessió d'aquesta finca a l'arrendador, tot ordenant, si s'escau, que aquest darrer presti fiança suficient per garantir el rescabament dels danys que es puguin ocasionar a l'arrendatari, sense perjudici que el procediment continuï la seva tramitació, si es compleixen els requisits següents:

a) Si es constata amb la inspecció ocular que la finca es troba en situació d'abandonament.

b) Si l'arrendador acredita que no s'ha produït cap tipus de despesa que originen els serveis i subministraments des de la data en què s'ha iniciat el procediment fins al moment en què es pot sol·licitar la inspecció ocular, o en els darrers sis mesos, en el cas que aquesta prova es trobi raonablement al seu abast.

c) Si s'aporten un mínim de dos testimonis que manifesten que no els consta que l'arrendatari ocupa la finca.”

2. Els actuals apartats 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 i 14 de la disposició addicional segona de la Llei d'arrendaments de finques urbanes passen a numerar-se com a apartats 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 i 15, respectivament.

Article 19. Modificació de la disposició addicional segona, apartat 14, lletra b)

Es modifica la disposició addicional segona, apartat 14, lletra b) de la Llei d'arrendaments de finques

urbanes, que passa a numerar-se com a apartat 15 de conformitat amb l'article 18, apartat 2 d'aquesta Llei, i que queda redactat en els termes següents:

“b) La providència que ordena l'execució de la sentència i el llançament, quan escaigui, es notifica al demandat en els mateixos termes en què se li hauria de fer la citació, si es troba al Principat d'Andorra. En cas contrari, es notifica per mitjà de la publicació al *Butlletí Oficial*, amb els mateixos efectes que si s'hagués notificat personalment. En el cas que el defenent hagi comparegut en el procediment en el qual se sol·licita la resolució del contracte d'arrendament sense assistència lletrada, es pot requerir en la mateixa providència a l'arrendador perquè disposi judicialment la fiança que l'arrendatari li va lliurar en el seu moment i a la seva disposició.”

Disposició final primera

S'encomana al Govern que, en el termini màxim d'un mes des de l'entrada en vigor d'aquesta Llei, publiqui al *Butlletí Oficial del Principat d'Andorra* el text de la Llei d'arrendaments de finques urbanes, del 30 de juny de 1999, que inclogui les modificacions introduïdes en la Llei 11/2006, del 27 d'octubre, de modificació puntual de la Llei d'arrendaments de finques urbanes; en la Llei 26/2008, del 20 de novembre, de regulació dels apartaments moblats per a vacances i de les empreses que els exploten; en la Llei 21/2011, del 15 de desembre, de modificació de la Llei d'arrendaments de finques urbanes, i en aquesta Llei.

Disposició final segona

Aquesta Llei entrarà en vigor al cap de quinze dies de ser publicada al *Butlletí Oficial del Principat d'Andorra*.

En els termes precedents es formula l'informe de la Comissió Legislativa d'Interior que, d'acord amb l'article 100.1 del Reglament del Consell General, es trameta al M.I. Sr. Síndic General, als efectes escaients.

Sofia Garrallà Tomàs

Vicepresidenta de la Comissió Legislativa d'Interior

Sílvia Riva González

Presidenta de la Comissió Legislativa d'Interior

5- ALTRA INFORMACIÓ

5.2 Convocatòries

Avís

El proper dia 15 de gener del 2014, dimecres, a les 12.00h, se celebrarà a la sala de reunions públiques de la planta -3 del nou edifici del Consell General, una sessió informativa pública del M. I. Sr. Jordi Alcobé Font, Ministre d'Economia i Territori, davant de la Comissió Legislativa de Política Territorial i Urbanisme, amb l'ordre del dia següent:

Punt Únic: Compareixença del M. I. Sr. Jordi Alcobé Font, Ministre d'Economia i Territori, per presentar el XIV Congrés Internacional de Viabilitat Hivernal, que tindrà lloc al Principat d'Andorra del 4 al 7 de febrer del 2014.

Tot el que es fa públic per a general coneixement i efectes.

Casa de la Vall, 2 de gener del 2014

Mònica Bonell Tuset

Subsídica General