

Disposició final tercera

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

Edicte

La Sindicatura, en reunió tinguda el dia 3 d'octubre del 2013, ha examinat el document que li ha tramès el M. I. Sr. Cap de Govern, registrat en data 2 d'octubre del 2013, sota el títol **Projecte de Llei de modificació de la Llei d'arrendaments de finques urbanes, del 30 de juny de 1999** i, exercint les competències que li atribueix el Reglament del Consell General en els articles que es citaran, ha acordat:

1. D'acord amb l'article 18.1.d), admetre a tràmit aquest escrit, sota la qualificació de Projecte de Llei i procedir a la seva tramitació com a tal.

2. D'acord amb l'article 92.2, ordenar la seva publicació i obrir un període de quinze dies per a la presentació d'esmenes. Aquest termini finalitza el dia 24 d'octubre del 2013, a les 17.30h.

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

Casa de la Vall, 3 d'octubre del 2013

Vicenç Mateu Zamora

Síndic General

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 dipositi 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 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.”

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.”

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 vengudes 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.”

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.”

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.”

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.”

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.

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.

Disposició final segona

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

3- PROCEDIMENTS ESPECIALS**3.2.1 Projectes de llei qualificada****Edicte**

La Sindicatura, en reunió tinguda el dia 3 d'octubre del 2013, ha examinat el document que li ha tramès el M. I. Sr. cap de Govern, registrat en data 2 d'octubre del 2013, sota el títol **Projecte de llei de**