

DECRET LEGISLATIU DEL 30-5-2018 DE PUBLICACIÓ DEL TEXT REFÓS DE LA LLEI D'ARRENDAMENTS DE FINQUES URBANES, DEL 30 DE JUNY DE 1999.

(Nota: Aquest text està actualitzat d'acord amb les modificacions establertes a la Llei 3/2019, del 17 de gener, de mesures urgents relatives a l'arrendament d'habitatges.)

Decret legislatiu del 30-5-2018 de publicació del text refós de la Llei d'arrendaments de finques urbanes, del 30 de juny de 1999

Vist l'article 59 de la Constitució andorrana, segons el qual, mitjançant una llei, el Consell General pot delegar l'exercici de la funció legislativa en el Govern;

Vista la delegació legislativa a favor del Govern establerta en la disposició final vuitena de la Llei 1/2018, de l'1 de març, del pressupost per a l'exercici del 2018, segons la qual s'encomana al Govern que, en el termini màxim de sis mesos des de l'entrada en vigor de la Llei esmentada, publiqui al Butlletí Oficial del Principat d'Andorra el text consolidat de diferents lleis, entre les quals hi ha la Llei d'arrendaments de finques urbanes, del 30 de juny de 1999, que inclogui les modificacions efectuades fins llavors;

Vist que, en compliment del que preveu la disposició final vuitena de la Llei 1/2018, es refon en aquest Decret legislatiu, en primer lloc, el contingut de la Llei d'arrendaments de finques urbanes, del 30 de juny de 1999, en què s'inclouen les modificacions que dimanen de la Llei 11/2006, del 27 d'octubre, de modificació puntual de la Llei d'arrendaments de finques urbanes; de la Llei 26/2008, del 20 de novembre, de regulació dels apartaments moblats per a vacances i de les empreses que els exploten; de la Llei 21/2011, del 15 de desembre, de modificació de la Llei d'arrendaments de finques urbanes, del 30 de juny de 1999; de la Llei 1/2014, del 23 de gener, de modificació de la Llei d'arrendaments de finques urbanes, del 30 de juny de 1999, i de la Llei 27/2017, del 30 de novembre, de mesures urgents per a l'aplicació del Conveni relatiu als drets de les persones amb discapacitat, fet a Nova York el 13 de desembre del 2006;

Vist que, d'altra banda, es reprenen de forma ordenada les disposicions addicionals, transitòries, derogatòria i final de la Llei d'arrendaments de finques urbanes, del 30 de juny de 1999; la disposició final de la Llei 11/2006; les

disposicions transitòria i final de la Llei 21/2011 i les disposicions finals de la Llei 1/2014, i, al mateix temps, per garantir la claredat en la consulta d'aquest Decret legislatiu i preservar la seguretat jurídica, es fa constar per a cadascuna d'aquestes disposicions de quina de les lleis esmentades porta causa;

A proposta del ministre d'Afers Socials, Justícia i Interior, el Govern, en la sessió del 30 de maig del 2018, aprova aquest Decret legislatiu amb el contingut següent:

Article únic

S'aprova la publicació al Butlletí Oficial del Principat d'Andorra del text refós de la Llei d'arrendaments de finques urbanes, del 30 de juny de 1999, que entrarà en vigor l'endemà de ser-hi publicat.

Disposició derogatòria

Es deroga el Decret legislatiu del 26-3-2014 de publicació del text refós de la Llei d'arrendaments de finques urbanes, del 30 de juny de 1999.

Cosa que es fa pública per a coneixement general.

Andorra la Vella, 30 de maig del 2018

Antoni Martí Petit
Cap de Govern

Text refós de la Llei d'arrendaments de finques urbanes, del 30 de juny de 1999

Títol I. Disposicions comunes

Capítol primer. Àmbit de la Llei

Article 1

La present Llei regula el règim jurídic dels contractes d'arrendament de finques urbanes, tant de les destinades a habitatge, com d'aquelles que es destinen a l'exercici d'una activitat de comerç, indústria, professional, d'ensenyament, o de qualsevol altra classe.

Article 2

Queden exclosos de l'àmbit d'aquesta Llei:

1. L'ús dels habitatges pels porters, guardians, vigilants, assalariats i funcionaris que l'ocupen per raó del càrrec que desenvolupen o del servei que presten.
2. Els contractes d'arrendament d'una finca amb casa/habitatge, en què la finalitat principal del contracte sigui l'aprofitament agrícola, pecuari o forestal de la finca.
3. Els contractes d'arrendament d'indústria o negoci.

Capítol segon. Característiques de la finca arrendable

Article 3

Les finques urbanes destinades a arrendament han de trobar-se de conformitat amb les normes d'habitabilitat vigents.

Article 4

1. Les finques urbanes destinades a habitatge no poden donar-se en arrendament si no disposen d'un certificat d'habitabilitat.
2. El nombre de persones que conviuen en la finca arrendada de forma habitual i permanent no pot ésser, en cap cas ni en cap circumstància, superior al nombre màxim previst en el certificat d'habitabilitat.

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 6

1. Es considera que és arrendament de local de negoci aquell que té per objecte una edificació habitable la destinació principal de la qual és d'exercir-hi una activitat d'indústria, de comerç, de magatzem per a una indústria o

comerç, professional, d'ensenyament o qualsevol altra equiparable.

2. També es regeixen per la present Llei els arrendaments de terrenys destinats a qualsevol altre ús que no sigui l'aprofitament agrícola, pecuari o forestal.

Títol II. Del contracte d'arrendament en general

Capítol primer. Del contracte d'arrendament

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 o quatre anys, d'acord amb el que disposen l'apartat 1 de l'article 42 i l'apartat 1 de l'article 54 d'aquesta Llei, respectivament. *

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.

Capítol segon. Dels contractants

Article 8

1. S'anomena arrendador aquell que, essent propietari de la finca o gaudint d'un títol suficient, s'obliga a cedir-ne l'ús en tot o en part.
2. S'anomena arrendatari aquell que es compromet a adquirir l'ús de la finca i s'obliga a pagar-ne la renda.
3. La capacitat per ésser arrendador i arrendatari es regeix per les normes generals de la contractació i les especials que estableix aquesta Llei.

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 10

1. Els pares poden donar en arrendament els béns dels fills menors per un termini no superior a aquell que els falti, a aquests darrers, per arribar a la majoria d'edat.

2. El tutor o curador necessita autorització judicial per donar en arrendament els béns de les persones subjectes a tutela. Regeix, quan sigui el cas, la mateixa limitació establerta a l'apartat 1.

Article 11

En el cas que el contracte es faci a favor de més d'una persona, tots els coarrendataris gaudeixen dels drets i han de complir les obligacions derivades de l'arrendament. Responen tots solidàriament davant de l'arrendador del pagament de les rendes.

Capítol tercer. De la forma del contracte

Article 12 *

1. El contracte d'arrendament s'ha de fer necessàriament per escrit.

2. Les parts han de designar en el contracte d'arrendament un domicili a l'efecte de notificacions i citacions, el qual ha de ser sempre en territori andorrà.

Article 13

[Se suprimeix] *

Article 14

Si la finca s'arrenda amb mobles o instal·lacions especials, s'ha d'afegir com a annex al contracte l'inventari corresponent. Es presumeix que els mobles o les instal·lacions estan en bon estat si no s'ha fet constar expressament una altra cosa.

Capítol quart. De la fiança

Article 15

1. Les parts poden pactar la prestació d'una fiança que, en els contractes d'arrendament d'habitatge per a residència habitual i permanent, no pot ser superior a dos mensualitats de renda. També és possible pactar que la fiança sigui substituïda per un aval bancari o qualsevol altre tipus de garantia acceptada per les parts. *

2. La fiança té per objecte garantir que l'arrendatari compleixi les seves obligacions contractuals i cobreixi els danys que pugui ocasionar a la finca arrendada, sense perjudici d'altres accions legals que se'n puguin derivar.

3. La fiança queda sempre en possessió de l'arrendador, l'intermediari o el representant. L'arrendador 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'apartat 2 anterior, amb la justificació documental prèvia corresponent. 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.

Capítol cinquè. De la durada de l'arrendament

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 l'apartat 3 de l'article 42 i l'apartat 5 de l'article 54 d'aquesta Llei. *

Article 17

1. Si un cop acabat el termini pactat, l'arrendatari roman 15 dies més gaudint de la finca sense oposició expressa de l'arrendador, s'entén que existeix tàcita reconducció del contracte. Quan aquesta Llei o les parts no estableixin una

altra cosa, la tàcita reconducció ho és per un període igual al pactat per al pagament de la renda.

2. En el cas de tàcita reconducció, cessen les obligacions a què s'hagi pogut comprometre un tercer per a la seguretat del contracte principal, salvat pacte contrari.

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 19 *

1. L'arrendatari pot renunciar unilateralment al contracte d'arrendament abans que transcorri el termini pactat mitjançant un preavís d'un mes per cada any o fracció que resti per finalitzar el contracte.

2. Si l'arrendatari no compleix amb aquesta obligació, ha d'indemnitzar l'arrendador amb una quantitat equivalent a una mensualitat de la renda en vigor per cada any que quedi per complir.

3. Sense perjudici del que estableix l'article 46 d'aquesta Llei, si l'arrendador es compromet a fer, o ha fet abans de l'inici de la vigència del contracte d'arrendament, obres de construcció, ampliació, reforma o altres inversions per atendre les demandes de l'arrendatari, es poden pactar unes conseqüències diferents de les que preveu l'apartat 2 anterior per al cas de la resolució anticipada del contracte per part de l'arrendatari.

Capítol sisè. De la renda

Article 20 *

Les parts en el contracte pacten lliurement la renda i poden acordar un període de carència, que ha de constar per escrit, per al cas que l'arrendatari assumeixi les despeses de reforma o altres inversions prop de la finca arrendada.

Article 21

1. La renda es paga en la forma pactada. En defecte de pacte es paga mensualment i dins dels cinc primers dies de cada mes. L'arrendador no pot exigir el pagament anticipat de més d'una mensualitat.

2. El domicili de pagament és el de l'arrendador, llevat que se n'hagi designat un altre, o que s'hagi convingut el pagament per qualsevol altre procediment que acrediti en forma fefaent el compliment efectiu d'aquesta obligació.

3. L'arrendador està obligat, en tot cas, a lliurar el rebut corresponent.

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 22

La renda s'actualitza en les condicions pactades al contracte.

Article 23

1. A més a més de la renda, l'arrendatari està obligat a pagar, a l'arrendador o bé directament al subministrador que correspongui, les despeses que originen els serveis i els subministraments del que gaudeixi. Tenen aquesta consideració el servei de porteria i els subministraments d'aigua, electricitat, gas, calefacció, aire condicionat, telèfon i altres anàlegs.

2. Per efectuar-ne el cobrament, l'arrendador ha de justificar a l'arrendatari la quantitat que li correspon pagar per aquests serveis i subministraments. Per determinar el cost individual de cada servei, si les finques que en gaudeixen són més d'una i no hi ha comptadors individuals, el cost total es distribueix entre elles en funció de la superfície de cada finca.

3. És vàlid el pacte en què es convé el pagament d'una suma preufera per a tots o determinats serveis.

4. L'import dels serveis, quan siguin deguts a l'arrendador, és complementari a la renda, però s'hi assimila als efectes de desnonament per manca de pagament.

5. En el supòsit que s'hagi pactat que l'arrendatari contracti directament amb el subministrador que correspongui els serveis d'aigua, electricitat, gas, telèfon o altres similars, aquest contracte només és vàlid si l'arrendatari ha aportat a la companyia corresponent el contracte d'arrendament de la finca signat degudament per les parts. *

Article 24

1. En el cas que es pactin els serveis de calefacció i d'aigua calenta, s'ha d'especificar en el contracte:

a) El període de l'any i les hores del dia en què han de prestar-se. En cas de no fixar-se s'entén que l'aigua calenta es presta durant tot l'any i les 24 hores del dia, i la calefacció, entre el 1er de novembre i el 30 d'abril si la finca es troba a una cota inferior als 1.200 metres, entre el 15 d'octubre i el 15 de maig si es troba a una cota superior als 1.200 metres i inferior als 1.400, i entre el 1er d'octubre i el 31 de maig si es troba a una cota superior als 1.400 metres, i des de les 6 fins a les 24 hores en tots els casos.

b) El cost del servei per al primer any i les bases de l'actualització per als successius, tenint en compte necessàriament el cost de l'energia emprada i els altres factors que influeixen en el cost.

2. Si algun dels serveis a càrrec de l'arrendador no es presta, o bé es presta de forma notòriament irregular o deficient, l'arrendatari no ha de satisfer l'import del servei durant el temps de la prestació deficient.

3. Si la falta de prestació del servei era deguda a culpa o negligència de l'arrendador, l'arrendatari té dret, endemés, a rebre una indemnització igual a l'import del servei durant el temps de la prestació deficient, si bé aquest dret d'indemnització no l'eximeix de l'obligació de pagar la renda.

4. Altrament, si la falta de prestació del servei era deguda a dol de l'arrendador, sense perjudici de les accions que corresponguin a l'arrendatari, aquest queda eximit del pagament de la renda per tot el temps que hagi durat la falta de prestació.

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 preveuen els apartats 2 i 3 de l'article 19 d'aquesta Llei. *

Article 25

1. La realització per l'arrendador d'obres de millora en la cosa arrendada o en els elements i serveis comuns de la finca, interiors o exteriors, li dóna dret, excepte si hi ha un pacte en contrari, d'eleva la renda anual en la suma que resulti d'aplicar, al capital invertit en la millora, el tipus d'interès legal del diner en el moment de l'acabament de les obres, però l'augment no pot excedir el 15% de la renda. En el supòsit que es tracti d'obres per fer accessible l'habitatge a l'arrendatari, el cònjuge o els altres familiars de la unitat familiar de convivència que estiguin afectats per una discapacitat, no es pot incrementar la renda.

2. En el cas de diversos arrendataris d'una mateixa finca, el repartiment es fa en proporció a la superfície arrendada.

3. Si en la mateixa finca hi ha habitatges i locals de negoci, l'increment de la renda no s'aplica a aquests darrers quan les millores beneficien únicament els ocupants dels habitatges i viceversa.

4. Es consideren obres de millora totes aquelles que no són necessàries per conservar la cosa arrendada en estat de servir per a l'ús convingut.

5. El dret de revisió de la renda previst en aquest article només el pot exercir l'arrendador quan hagi transcorregut el termini mínim legal de durada de l'arrendament o de qualsevol de les pròrrogues, sempre que l'arrendador hagi notificat per escrit la seva intenció a l'arrendatari amb una antelació mínima de tres mesos.

Capítol setè. De les obligacions de les parts

Article 26

L'arrendador està obligat a:

1. Lliurar a l'arrendatari la finca objecte del contracte, de forma que estigui en condicions de servir a l'ús a què està destinada.

2. Facilitar a l'arrendatari informació suficient sobre les característiques tècniques, les instal·lacions i els serveis de l'habitatge o local de negoci.

3. Lliurar a l'arrendatari una còpia del certificat d'habitabilitat.

4. Efectuar en la finca arrendada i en les seves instal·lacions, les reparacions necessàries perquè pugui continuar destinant-se a la finalitat per a la qual va ésser arrendada. Se n'exceptuen aquelles reparacions que siguin conseqüència dels danys a què es refereix l'apartat 10è de l'article següent que van a càrrec de l'arrendatari. A títol purament enunciatiu, es consideren reparacions a càrrec de l'arrendador les que afecten l'estructura de l'immoble, la coberta, les façanes, el vestíbul i l'escala, les instal·lacions generals i la resta d'elements d'ús comú.

5. Tenir subscripta i mantenir vigent una pòlissa d'assegurança que cobreixi suficientment els danys i perjudicis que puguin ocasionar-se a l'arrendatari i a tercers. L'arrendatari està legitimat per exigir a l'arrendador la presentació de la pòlissa d'assegurances corresponent a la finca arrendada. En cas que l'arrendador no la hi exhibeixi, l'arrendatari pot sol·licitar prop de la companyia d'assegurances contractada per l'arrendador una certificació de la vigència de la pòlissa esmentada mentre sigui vigent el contracte d'arrendament.*

6. Garantir a l'arrendatari l'ús pacífic i el gaudiment de la cosa arrendada durant tot el temps del contracte.

7. Consentir la instal·lació d'antenes de ràdio i de televisió en la forma prevista per l'òrgan administratiu competent i d'acord amb la normativa vigent i sempre en la forma que perjudiqui menys l'estètica de l'edifici.

8. Pagar les despeses de redacció del contracte d'arrendament.

Article 27

L'arrendatari està obligat a:

1. Pagar la renda o el preu de l'arrendament i, quan escaigui, les quantitats complementàries, en els termes pactats i, en defecte de pacte, en la forma prevista en els articles 21 i 23 d'aquesta Llei.

2. Usar la finca arrendada i les instal·lacions i els serveis amb la diligència pròpia d'un bon pare de família, i

destinar-la a l'ús pactat i, en tot cas, a aquell que resulti de la seva naturalesa i de la finalitat per a la qual fou bastida.

3. Efectuar en la finca arrendada o en les seves instal·lacions, aquelles petites reparacions que siguin conseqüència del desgast per l'ús ordinari.

4. Consentir l'entrada de l'arrendador a la finca arrendada, per tal d'inspeccionar-la, en hores diürnes a convenir.

5. Tolerar les reparacions en la finca arrendada. Si les reparacions duren més de trenta 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, llevat que es tracti de reparacions a les zones comunitàries que no siguin d'ús privatiu de la finca arrendada. 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 destinant-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 preveuen els apartats 2 i 3 de l'article 19 d'aquesta Llei.*

6. Posar en coneixement de l'arrendador qualsevol novetat danyosa que es produeixi a la finca arrendada.

7. Tenir subscripta i mantenir vigent una pòlissa d'assegurança que cobreixi suficientment els danys i perjudicis que puguin ocasionar-se a l'arrendador i a terceres persones. L'arrendador està legitimat per exigir a l'arrendatari la presentació de la pòlissa d'assegurances corresponent a la finca arrendada. En cas que l'arrendatari no la hi exhibeixi, l'arrendador pot sol·licitar prop de la companyia d'assegurances contractada per l'arrendatari una certificació de la vigència de la pòlissa esmentada mentre sigui vigent el contracte d'arrendament.*

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 al termini mínim que estableix aquesta Llei, llevat del supòsit previst a l'apartat 3 de l'article 54, 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. *

9. Mentre el retorn no es dugui a terme, i sempre que no s'hagi pactat expressament un règim diferent, continuar pagant les rendes, actualitzades quan escaigui, a títol d'indemnització per l'ocupació indeguda.

10. Respondre dels danys ocasionats a la finca arrendada, llevat que provi que s'han ocasionat sense culpa seva ni de les persones que conviuen amb ell.

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 28

Si l'arrendador o l'arrendatari incompleixen les obligacions que els imposen els articles anteriors, la part afectada per l'incompliment pot demanar la resolució del contracte i la indemnització pels danys i perjudicis que li hagi ocasionat l'incompliment, o únicament aquesta segona i deixar el contracte subsistent. Perquè pugui tenir lloc la resolució, cal que l'incompliment afecti una condició essencial del contracte.

Article 29

L'arrendatari pot, en tot cas, resoldre el contracte, si l'obra que hagi d'efectuar-se a la finca arrendada la fa inhabitable o inhàbil per a l'activitat que s'hi duu a terme.

Capítol setè. De la suspensió de l'arrendament

Article 30

Quan per ordre de l'autoritat competent hagin d'executar-se obres que impedeixin que la finca continuï ocupada, el contracte d'arrendament queda en suspens pel termini que durin aquelles, i queda igualment suspesa l'obligació del pagament de les rendes. Això no obstant, en aquest supòsit l'arrendatari pot optar per la resolució del contracte.

Capítol novè. De l'extinció i la resolució de l'arrendament

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 32

Ultra les previstes a l'article anterior, l'arrendador pot donar per resolt l'arrendament i demanar el desnonament de l'arrendatari, per les causes següents:

1. La manca de pagament de la renda, dels seus increments i de les quantitats complementàries assimilades a la renda per serveis, subministraments, despeses i taxes. Aquesta causa no és vàlida quan el que ha existit no és una manca de pagament, sinó una manca de cobrament per part de l'arrendador. *

2. El sotsarrendament, o la cessió total o parcial de la finca arrendada, sense autorització de l'arrendador.

3. L'incompliment per l'arrendatari de les condicions essencials del contracte o de les que s'hagin pactat amb caràcter d'essencials.

4. Que l'arrendatari, o les persones que introdueixi a la finca, hi ocasionin danys per dol o per imprudència temerària, o bé que hi duguin a terme, sense consentiment de l'arrendador, obres que modifiquin la configuració de la finca arrendada, o els elements comuns de l'immoble, o que debilitin la natura o la resistència dels materials emprats en la construcció.

5. Que l'arrendatari, o les persones que hi convisquin, duguin a terme activitats que resultin notòriament immorals, perilloses, incòmodes o insalubres a l'interior de la finca arrendada o en els elements comuns. S'entén que es produeix incomodat notòria quan l'arrendatari, amb l'activitat que duu a terme en la finca arrendada o amb la seva forma de comportar-se,, públicament o privada, pertorba la pacífica convivència dels altres estadants de l'immoble.

Article 33

En les finques que es trobin en règim de parcel·lació cúbica o propietat horitzontal és causa de resolució, a més a més de les previstes per l'article anterior, la infracció per l'arrendatari o per les persones que hi conviuen de les prohibicions que consten en el reglament o els estatuts de la copropietat, sempre que l'arrendatari n'hagués tingut exprés coneixement.

Article 34

Sense perjudici del seu dret a exigir el compliment de les obligacions de l'arrendador, l'arrendatari pot resoldre el contracte abans del transcurs del termini pactat, sense necessitat de preavis, per qualsevol de les causes següents:

1. L'incompliment per part de l'arrendador de les condicions que s'hagin pactat en el contracte d'arrendament amb caràcter d'essencials.
2. Les pertorbacions de fet o de dret que l'arrendador realitzi en la finca arrendada.
3. La manca d'execució per l'arrendador de les reparacions necessàries que vagin a càrrec seu.
4. La manca de prestació per l'arrendador dels serveis que resulten especificats en el contracte.
5. El fet que l'ocupant d'un altre pis o local de l'immoble dugui a terme activitats immorals, incòmodes, perilloses o insalubres que l'afectin de qualsevol forma.

Capítol desè. Del sotsarrendament

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 36

Entre sotsarrendador i sotsarrendatari regeix el principi de llibertat de pactes.

Article 37

El sotsarrendatari no pot, al seu torn, sotsarrendar tota o una part de la finca. El contracte de sotsarrendament que pacti el sotsarrendatari amb un tercer és nul.

Article 38

És aplicable al contracte de sotsarrendament la normativa referida al contracte d'arrendament, substituint els termes «arrendador» i «arrendatari» per «sotsarrendador» i «sotsarrendatari».

Títol III. De l'arrendament d'habitatges

Capítol primer. De l'arrendament d'habitatge per a residència habitual i permanent

Article 39

Es comprenen en aquest capítol els arrendaments d'habitatges a què es refereix l'article 5 d'aquesta Llei.

Article 40

El fet que l'arrendatari o el seu cònjuge exerceixin dins de l'habitatge, amb autorització de l'arrendador, una professió de caràcter lliberal, no fa perdre la condició d'arrendament de l'habitatge per a residència habitual i permanent, sempre que ho sigui efectivament.

Article 41

Les normes del present capítol no s'apliquen als arrendaments regulats en els capítols segon i tercer d'aquest títol.

Article 41 bis *

1. En la negociació del contracte d'arrendament no es pot produir cap tipus de discriminació envers l'arrendatari per

raó d'edat, gènere, discapacitat, naixement, nacionalitat o qualsevol altra condició o circumstància personal o social.

2. Constitueix una discriminació en l'accés a l'habitatge qualsevol acció o omissió que tingui el propòsit o l'efecte de dificultar o impedir el lloguer d'un habitatge per raó de les causes esmentades a l'apartat 1 anterior.

3. Les administracions públiques han d'adoptar mesures d'acció positiva a favor dels col·lectius de persones vulnerables a l'hora d'accedir a l'habitatge i han de vetllar per evitar les conductes discriminatòries en el lloguer d'habitatges.

Article 42

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.

2. Els arrendaments per als quals s'hagi convingut una durada inferior a cinc anys o aquells per als quals no s'hagi fixat cap termini, es consideren fets per un termini de cinc anys, si així li convé a l'arrendatari.

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

4. Les disposicions dels apartats 1, 2 i 3 anteriors no són d'aplicació als contractes d'habitatges per a residència habitual i permanent on l'arrendatari sigui un estranger titular d'una autorització de residència temporal inferior a aquest termini, cas en el qual el termini màxim és el de la durada del permís de residència, sempre que aquesta circumstància i el termini pactat constin per escrit i sense que es pugui prorrogar el termini inicialment previst. La

utilització d'aquest tipus de contracte per a supòsits diferents del previst anteriorment o la seva pròrroga comporta l'aplicació automàtica del termini mínim previst a l'apartat 1 anterior. *

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 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 45

1. La renda es pacta lliurement entre l'arrendador i l'arrendatari.

2. L'actualització de la renda, si es pacta, no pot practicar-se més d'una vegada cada any contractual, i es fa tenint en compte com a màxim la variació que hagi experimentat l'índex general de preus de consum durant l'any natural anterior i prenent com a base la renda que es paga en el

moment que neix el dret a la revisió. Qualsevol altre sistema de revisió de rendes que pactin les parts és nul.

Article 46

1. Si l'arrendatari, el seu cònjuge o un dels familiars de la unitat familiar de convivència és una persona amb discapacitat, està autoritzat, per ministeri de la llei, a realitzar les obres que siguin indispensables per adequar l'habitatge d'acord amb els criteris d'accessibilitat i del disseny universal, sempre que acrediti i justifiqui adequadament la discapacitat i ho notifiqui prèviament per escrit a l'arrendador.

2. A la fi de l'arrendament i respecte a les obres que no constitueixin millores de l'immoble, l'arrendatari està obligat a reposar l'habitatge al seu estat anterior, si així li ho demana expressament l'arrendador. Tanmateix, les obres que s'ajustin als criteris del disseny universal i que, per tant, puguin ser utilitzades per totes les persones es consideren millores.

3. En cas de discrepància entre l'arrendador i l'arrendatari sobre l'abast dels conceptes exposats en aquest article, es pot demanar un informe a la Comissió per al Foment de l'Accessibilitat a què fa referència l'article 20 de la Llei d'accessibilitat, del 6 d'abril de 1995.

Article 47

Els pactes que modifiquen en perjudici de l'arrendatari les normes del present capítol són nuls i es consideren no establerts.

Article 48

Les normes que recull el títol II d'aquesta Llei per al contracte d'arrendament en general són aplicables als arrendaments a què es refereix el present capítol en tot allò que no el contradiguin.

Capítol segon. De l'arrendament d'habitatges que no serveixin de residència habitual i permanent

Article 49

Els arrendaments d'habitatges que no serveixin de residència habitual i permanent es regeixen per les normes previstes al títol II d'aquesta Llei per als contractes d'arrendament de finques urbanes en general, llevat del termini, que no pot ser inferior a tres mesos.

Capítol tercer. De l'arrendament d'habitatges per a vacances

Article 50

Es consideren arrendaments d'habitatges per a vacances els contractes en què se cedeix l'ús d'un habitatge amb mobiliari per temps no superior a tres mesos. Si, com a conseqüència de pròrrogues o renovacions, l'arrendament es perllonga per un termini superior a tres mesos, l'arrendament perd la seva consideració d'arrendament d'habitatge per a vacances.

Article 51

Els arrendaments d'habitatges per a vacances es regeixen per les disposicions establertes a la Llei 16/2017, del 13 de juliol, general de l'allotjament turístic, i per les normes que la desenvolupen. *

Títol IV. De l'arrendament de locals per a negoci

Article 52

Es comprenen en aquest títol els arrendaments a què es refereix l'apartat 1 de l'article 6 d'aquesta Llei.

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 54 *

1. El termini de durada del contracte d'arrendament de local per a negoci és el que convinguin les parts, però no es pot convenir per un termini inferior a quatre anys.

2. S'entenen fets per un termini de quatre anys els arrendaments per als quals s'hagi convingut una durada inferior, o els arrendaments per als quals no s'hagi fixat cap termini.

3. Les disposicions dels apartats 1 i 2 anteriors no són d'aplicació als contractes d'arrendament de local per a negoci atorgats per a l'exercici d'activitats de naturalesa efímera, sempre que aquesta circumstància i el termini pactat constin per escrit. La utilització d'aquest tipus de

contracte per a activitats que no siguin de naturalesa efímera comporta l'aplicació automàtica del termini mínim previst a l'apartat 1 anterior.

4. L'arrendador ha de consentir l'arrendament per un període que pot anar fins a set anys, a petició de l'arrendatari, si justifica que per a l'explotació objecte del contracte ha de realitzar obres de millora al local arrendat, tret del mobiliari i l'equipament propis del negoci, que li suposin una inversió superior a l'import de tres anys de la renda inicial. El termini de l'arrendament queda reduït al mínim de quatre anys si aquestes obres de millora no es porten a terme o només es porten a terme parcialment i per sota de l'import de la inversió esmentada.

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

Article 55 *

1. La renda es pacta lliurement entre l'arrendador i l'arrendatari. L'actualització de la renda no es pot practicar més d'una vegada cada any contractual i es fa tenint en compte com a màxim la variació que hagi experimentat l'índex general de preus de consum durant l'any natural anterior, prenent com a base la renda que es paga en el moment en què neix el dret a la revisió.

2. No obstant el que estableix l'apartat 1 anterior, també es pot pactar una renda mínima fixa amb la possibilitat que s'incrementi en funció de variables com ara la facturació, la xifra de negocis o el resultat de l'explotació. En aquest supòsit cal pactar la periodicitat durant la qual l'arrendatari ha de lliurar a l'arrendador els comptes del negoci. En cas d'incompliment per part de l'arrendatari de l'obligació pactada de lliurar els comptes, l'arrendador pot resoldre el

contracte i reclamar la indemnització corresponent pels danys i perjudicis soferts, de conformitat amb el que estableix l'article 28 d'aquesta Llei.

Article 56 *

1. L'arrendatari pot renunciar unilateralment al contracte d'arrendament mitjançant un preavís d'un mes per cada any o fracció que falti per a la fi del contracte, amb un mínim de tres mesos i, a més, amb l'obligació d'indemnitzar a l'arrendador amb una quantitat equivalent a una mensualitat de renda per cada any que quedi per complir. Tanmateix, si l'arrendatari acredita que el negoci que es desenvolupa en el local arrendat ha generat pèrdues durant els dos anys anteriors al dia en què té lloc el preavís, la indemnització es redueix a la meitat d'una mensualitat de renda per cada any que quedi per complir.

2. Si l'arrendador es compromet a fer, o ha fet abans de l'inici de la vigència del contracte d'arrendament, obres de construcció, ampliació, reforma o altres inversions per atendre les demandes de l'arrendatari, es poden pactar unes conseqüències diferents de les que preveu l'apartat 1 anterior per al cas de la resolució anticipada del contracte per part de l'arrendatari.

Article 57

La normativa prevista en aquest títol no s'aplica en els supòsits següents:

1. Si l'objecte del contracte no és només el local, sinó també la indústria o el negoci que hi són establerts, quan constitueixin una unitat patrimonial amb vida pròpia susceptible d'ésser explotada immediatament i únicament pendent de formalitats administratives.

2. Si l'objecte del contracte és l'explotació del negoci durant una o diverses temporades.

Article 58

El traspàs del local de negoci exigeix sempre el consentiment de l'arrendador i es regeix pel que estipulen les parts.

Article 59

1. Durant el termini pactat de durada de l'arrendament d'un local per a negoci poden subrogar-s'hi l'hereu o els hereus del negoci, sempre que l'esmentat negoci estigui en activitat a la mort del titular. Però aquesta subrogació acaba en extingir-se l'arrendament pel transcurs del termini.

2. En cas que els hereus siguin més d'un, poden posar-se d'acord perquè la subrogació es produeixi únicament a favor d'un d'ells, sempre que ho notifiquin per escrit a l'arrendador dins dels 60 dies següents a la data de la defunció. Si no ho fan així, tots els hereus se subroguen en l'arrendament i, en cas que mori un d'ells, segueixen en l'arrendament com a subrogats els altres. Tots estan obligats solidàriament al compliment de les obligacions de l'arrendatari i al pagament de la renda.

Article 60

Les normes que recull el títol II d'aquesta Llei per al contracte d'arrendament en general són aplicables als arrendaments a què es refereix el present títol en tot allò que no el contradiguin.

Títol V. Arrendaments mixtos d'habitatge i local per a negoci

Article 61

Els contractes d'arrendament de finques urbanes amb la finalitat d'ésser destinades alhora a habitatge i local de negocis es regeixen per les normes aplicables a allò que en constitueixi l'objecte essencial.

Títol VI. Arrendaments de terrenys per a un ús distint de l'aprofitament agrícola, pecuari o forestal

Article 62

Els arrendaments de terrenys destinats a un ús distint de l'aprofitament agrícola, pecuari o forestal es regeixen per les normes previstes al títol II d'aquesta Llei per als contractes d'arrendament en general, llevat de l'actualització de la renda, que queda subjecta a les limitacions establertes a l'apartat 2 de l'article 45.

Disposicions addicionals

Primera (Llei d'arrendaments de finques urbanes, del 30 de juny de 1999)

Als efectes derivats d'aquesta Llei, la persona unida extramatrimonialment amb l'arrendatari, que hi convisqui maritalment de forma estable, s'equipara al cònjuge.

Segona (Llei d'arrendaments de finques urbanes, del 30 de juny de 1999, parcialment modificada per la Llei 1/2014)

Totes les accions que s'exerceixen amb l'objecte de resoldre els litigis, les relacions i les obligacions que derivin dels contractes d'arrendament, amb independència de llur quantia econòmica, se substancien de conformitat amb les normes del procediment civil següent:

1. Són part legítima per exercir l'acció els que tinguin la possessió real a títol de propietaris, usufructuaris o per qualsevol altre concepte que els doni dret a gaudir-ne, i llurs drethavents.

2. La demanda pot adreçar-se:

a) Contra els arrendataris.

b) Contra els administradors, encarregats, porters, guardes o altres persones que l'arrendador hagi posat dins de les seves finques.

El demandant ha d'adreçar la demanda amb les corresponents còpies a la Batllia fent constar el seu nom i domicili, el nom i el domicili del demandat, els fets i els fonaments de dret en què basa la seva pretensió i la petició concreta que adreça a l'òrgan jurisdiccional.

Dintre del termini dels cinc dies a comptar del dipòsit el president de la Batllia dictarà providència designant el batlle que correspongui al qual trametrà la demanda.

El Batlle cita la part demandada, amb trasllat de la demanda, i la cita a comparèixer per contestar en el termini de vuit dies.

Quan siguin dos o més els demandats, hauran de contestar la demanda, junts o separatament, ambdós dins el termini fixat en l'article anterior.

Si el dia assenyalat per a la contesta a la demanda l'actor no compareix, es considerarà que ha desistit i se'l condemnarà al pagament de totes les costes del judici. Si no compareix el demandat, podrà ser declarat en rebel·lia a instància de l'actor, donant-se per contestada la demanda i seguirà el curs corresponent.

Si en comparèixer en el termini previst en l'apartat 4, el demandat formula reconvecció en contestar la demanda,

se'n donarà trasllat a l'actor per a què contesti dins del termini de vuit dies.

3. Una vegada contestada la demanda o la reconvecció si és el cas, el batlle citarà les parts a judici de proves dins el termini de vuit dies, assenyalant dia i hora que no podrà alterar-se si no és per causes excepcionals.

4. A la data assenyalada, el batlle obre el judici de proves decidint sobre l'admissió de les proves proposades i s'uneixen als autes els documents que s'adjuntin en aquell moment.

Si el batlle entén que alguna de les proves proposades no és pertinent, la refusa de forma motivada. Contra aquest acord no s'hi pot interposar recurs i només pot formular-se la protesta de la part afectada a fi que pugui ser tinguda en compte, en cas d'apel·lació, pel tribunal corresponent.

5. Si s'admeten proves que no són practicables en el mateix acte, el termini per practicar-les no pot excedir, en cap cas, el de catorze dies comptats des de la data d'obertura del judici de proves. El batlle també pot decidir d'ofici la pràctica de les proves que consideri oportunes.

6. Un cop practicades les proves, el batlle dóna a les parts un termini de vuit dies perquè presentin conclusions.

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.

8. Quan s'hagin presentat les conclusions o esgotat el termini per fer-ho, el batlle dicta sentència en el termini improrrogable de trenta dies. En l'acte de la notificació s'adverteix les parts del dret a recórrer en apel·lació i del termini per fer-ho.

9. Contra la sentència en primera instància, es pot interposar recurs d'apel·lació que es presenta directament davant del batlle, en el termini de tretze dies des de la notificació de la sentència. En l'escrit d'apel·lació, l'apel·lant ha de fonamentar motivadament la seva pretensió de revocació.

10. El mateix batlle dóna trasllat de l'escrit de recurs a la part apel·lada perquè al·legui allò que estimi procedent en un altre termini de tretze dies.

11. Un cop practicades les actuacions a què es refereix l'apartat anterior, el batlle eleva els autes a la Sala Civil del Tribunal Superior d'acord amb les normes generals, i aquest, sense cap altre tràmit, llevat que una de les parts demani la celebració del judici oral, dicta sentència dins el termini de trenta dies a comptar de la recepció.

12. Totes les excepcions i incidents que se suscitin durant la tramitació en primera o segona instància han de ser resoltes en la sentència.

13. No es pot admetre el recurs d'apel·lació que interposi l'arrendatari si no acredita estar al corrent de pagament de la renda, o haver consignat judicialment el seu import. L'arrendatari està obligat al pagament o consignació de les rendes que vagin vencent durant la substanciació del recurs. L'incompliment d'aquesta obligació dóna lloc a la caducitat del recurs, llevat que, requerit pel tribunal que el conegui, l'arrendatari complís aquesta obligació en el termini improrrogable de vuit dies.

14. Quan la resolució de l'arrendament es produeix per manca de pagament de la renda o de les quantitats assimilades, es tenen en compte, a més a més, les normes següents:

El desnonament pot ser enervat per l'arrendatari mitjançant la consignació de les rendes degudes si ho fa, com a

màxim, en la data assenyalada per a la contesta a la demanda.

a) Aquesta enervació no es produeix si se n'ha produït una altra dins el termini dels dotze mesos immediatament anteriors.

b) Si el demandat es troba en rebel·lia, és suficient que la sentència es notifiqui mitjançant la publicació al Butlletí Oficial del Principat d'Andorra.

15. La sentència recaiguda, en els supòsits en què disposi la resolució del contracte d'arrendament, és executada pel batlle que hagi conegut del litigi en primera instància i de la manera següent:

a) Quan sigui ferma la sentència que condemni al desnonament i una vegada retornats els autes a la Batllia en cas d'apel·lació, es procedeix a l'execució a instància de l'actor. El batlle ordena que s'apercebeixi el demandat de desnonament per al cas que no desallotgi la finca en el termini de 15 dies.

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.

c) Transcorregut el termini assenyalat sense que el demandat hagués desallotjat la finca, es procedeix al llançament.

d) Les apel·lacions eventuais que puguin interposar-se en període d'execució no impedeixen que aquesta es dugui a terme.

Tercera (introduïda per la Llei 21/2011)

No obstant el que disposa aquesta Llei, la Llei del pressupost general pot establir limitacions a l'actualització de la renda dels contractes d'arrendament de finques urbanes, tant les destinades a habitatge com les que es destinen a l'exercici d'una activitat de comerç, indústria, professional, d'ensenyament o de qualsevol altra classe, i

també dels contractes d'arrendament de terrenys per a un ús distint de l'aprofitament agrícola, pecuari o forestal, i dels contractes d'arrendament de garatges i de places d'aparcament, en un percentatge inferior a la variació de l'índex general de preus de consum, que en cap cas pot ser inferior a 0, o bé la suspensió d'aquesta actualització. Així mateix, la Llei del pressupost pot establir també limitacions, o bé suspendre, la revisió a l'alça de les rendes d'aquests mateixos contractes d'arrendament.

Disposicions transitòries (Llei d'arrendaments de finques urbanes, del 30 de juny de 1999)

Primera

El que estableix la present Llei és d'aplicació als contractes que se celebrin a partir de la seva entrada en vigor i a tots els contractes d'arrendament celebrats amb anterioritat a partir del moment en què el contracte es renovi per tàcita reconducció. Això no obstant, les disposicions dels articles 45 apartat 2 i 55 relatives a l'actualització de la renda, són aplicables immediatament.

Segona

El procediment civil establert a la disposició addicional segona s'aplica als litigis que s'iniciïn després de l'entrada en vigor d'aquesta Llei.

Tercera

1. Dins del termini de tres mesos a comptar de la publicació de la Llei, el Govern ha de determinar reglamentàriament les normes substantives i de procediment que regiran per a l'obtenció del certificat d'habitabilitat a què es refereix aquesta Llei. Aquesta reglamentació discrimina les finques en funció de la data de construcció i estableix els terminis de què disposen els propietaris per obtenir el certificat d'habitabilitat, i pot establir també uns terminis diferents en funció de la data de construcció. En tot cas, el certificat d'habitabilitat té una vigència de deu anys.

2. Mentre no s'hagi promulgat aquesta normativa, queden en suspens les obligacions referides a l'obtenció i el lliurament del certificat d'habitabilitat.

Quarta

1. El Govern ha de dictar les disposicions necessàries per determinar i publicar periòdicament un índex general de preus de consum del Principat d'Andorra.

2. Mentre no es publiqui aquell índex, el Govern, tenint en compte els índexs dels països veïns i els altres paràmetres econòmics que consideri significatius, ha de determinar periòdicament, per decret, un indicador que compleixi les funcions d'aquell, als efectes previstos per aquesta Llei.

Disposició transitòria (Llei 21/2011)

1. Des de l'entrada en vigor d'aquesta Llei fins a l'entrada en vigor de la Llei del pressupost per a l'exercici 2013 queda en suspens l'actualització o la revisió a l'alça de la renda de tots els contractes d'arrendament de finques urbanes, tant les destinades a habitatge com les que es destinen a l'exercici d'una activitat de comerç, indústria, professional, d'ensenyament o de qualsevol altra classe, i també dels contractes d'arrendament de terrenys per a un ús distint de l'aprofitament agrícola, pecuari o forestal. Aquesta suspensió també s'aplica als contractes d'arrendament de garatges i de places d'aparcament.

2. Una vegada finalitzat el període esmentat i en absència de cap previsió en la Llei del pressupost per a l'exercici 2013, l'actualització o la revisió de la renda s'ha de fer aplicant-hi, si escau, l'índex de preus de consum vigent, sense acumular en cap cas l'índex de preus de consum del període o els períodes suspesos.

Disposició derogatòria (Llei d'arrendaments de finques urbanes, del 30 de juny de 1999)

Queden derogades totes les disposicions anteriors que s'oposin allò que s'estableix en aquesta Llei, i específicament la Llei d'arrendaments de finques urbanes, de dates 2 i 3 de setembre de 1993.

Disposició final (Llei d'arrendaments de finques urbanes, del 30 de juny de 1999)

Aquesta Llei entrarà en vigor al cap de quinze dies de la seva publicació al Butlletí Oficial del Principat d'Andorra.

Disposició final (Llei 11/2006)

Aquesta Llei entrarà en vigor el mateix dia de ser publicada al Butlletí Oficial del Principat d'Andorra.

Disposició final (Llei 21/2011)

Aquesta Llei entrarà en vigor l'1 de gener del 2012.

Disposició final primera (Llei 1/2014)

S'encomana al Govern que, en el termini màxim d'un mes des de l'entrada en vigor de la 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 (Llei 1/2014)

Aquesta Llei entrarà en vigor al cap de quinze dies de la seva publicació al Butlletí Oficial del Principat d'Andorra.

Data de publicació al BOPA: 06.06.2018

(núm. 35)

*** Data de publicació al BOPA: 13.02.2019**

(núm. 13)

www.bopa.ad

** Nota: Tenir en compte la disposició transitòria primera de la Llei 3/2019, del 17 de gener, de mesures urgents relatives a l'arrendament d'habitatges (BOPA núm.13 del 13/02/19):*

"Disposició transitòria primera. Normes aplicables de la Llei d'arrendaments de finques urbanes

Les disposicions d'aquesta Llei que modifiquen o addicionen nous articles a la Llei d'arrendaments de finques urbanes, del 30 de juny de 1999, són d'aplicació als contractes que se celebrin a partir de la data en què entri en vigor, i també als contractes d'arrendament celebrats amb anterioritat a aquesta data a partir del moment en què el contracte es renovi per tàcita reconducció. Això no obstant, són aplicables immediatament les disposicions dels articles 10, 11 i 19 d'aquesta Llei, que modifiquen l'apartat 5 de l'article 26, els apartats 5, 7 i 8 de l'article 27 i l'article 56, respectivament."