



Llei d'arrendaments de finques urbanes (Text refós per LesLleis.com)

Índex

[Mostra/Amaga]

- Exposició de motius
- Títol I. Disposicions comunes
 - Capítol primer. Àmbit de la Llei
 - Article 1
 - Article 2 
 - Capítol segon. Característiques de la finca arrendable
 - Article 3
 - Article 4
 - Article 5 

Atès que el Consell General en la seva sessió del dia 30 de juny de 1999 ha aprovat la següent:

Llei d'arrendaments de finques urbanes

Exposició de motius

La vigent Llei d'arrendaments de finques urbanes, aprovada pel Consell General el 2 i 3 de setembre de 1993, ha demostrat la seva utilitat i ha permès en certa mesura equilibrar els interessos de les parts, arrendadors i arrendataris, en els contractes d'arrendament d'habitatges i de locals de negoci. L'experiència adquirida durant els seus cinc anys de vigència, permet avui fer una anàlisi dels resultats de la seva aplicació pràctica i adonar-se de la conveniència d'aportar-hi determinades modificacions amb vista a ajustar encara un xic més aquell equilibri d'interessos, per al cas els de la part més feble, i corregir-ne també certes disfuncions que s'han pogut constatar.

Les modificacions més importants aportades a la nova Llei d'arrendaments de finques urbanes, endemés d'algunes esmenes que tenen l'objectiu de simplificar i d'unes altres que aporten més precisió, consisteixen a alleugerir determinades càrregues imposades a la part arrendatària i a atorgar-li una seguretat jurídica més gran. Se'n destaquen les següents:

1. De caràcter general. Limitació de la fiança de garantia a dues mensualitats de renda i la seva aplicació a la cobertura de totes les obligacions contractuals. Limitació a un mes de l'obligació de pagament anticipat de la renda. Precisió dels conceptes de serveis i subministraments complementaris a càrrec de l'arrendatari. Inclusió en el règim general dels arrendaments de terrenys destinats a un ús distint de l'aprofitament agrícola, pecuari o forestal, si bé amb submissió a limitació pel que fa a l'actualització de la renda. Per raons d'equitat, d'economia processal i d'abolició de la situació de desequilibri, se suprimeix el procediment judicial anomenat "sumari" establert en la Llei anterior i se sotmeten tots els litigis i les qüestions que derivin dels contractes d'arrendament a un procediment civil que contempla les especialitats que s'han estimat útils.

2. En l'arrendament d'habitatges. S'atorga més protecció a l'habitatge amb un mínim legal de l'arrendament de cinc anys, amb la facultat de resolució anticipada, sense indemnització per part de l'arrendatari sempre que ho comuniqui mitjançant preavis amb tres mesos d'anticipació i amb les pròrrogues tàcites per períodes d'un any.

3. En l'arrendament de locals de negoci. Es preveu la possibilitat que l'arrendador hagi de consentir una durada de l'arrendament per un període que pot anar fins a set anys, a petició de l'arrendatari, quan aquest, per a l'explotació del negoci objecte del contracte, hagi d'efectuar obres de millora en els llocs arrendats (fora del mobiliari i l'equipament propis del negoci) que li suposin una inversió superior a l'import de tres anys de la renda inicial. En cas de resolució anticipada del contracte per voluntat de l'arrendatari, es manté l'obligació de notificar-ho mitjançant preavis i d'indemnitzar, per bé que amb una mensualitat de renda per cada any que resti de durada del contracte. S'allarga també el termini de la pròrroga tàcita fins a dos anys.

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.

Mostra redacció anterior, vigent del 18/08/1999 al 05/03/2014

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.

Mostra redacció anterior, vigent del 18/08/1999 al 05/03/2014

Registreu-vos a LesLleis.com per
accedir al contingut complert d'aquesta pàgina.