

Llei 15/2022, del 23 de maig, de text consolidat d'arrendaments de finques urbanes

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 dins del termini d'un mes des de la seva publicació en el Butlletí del Consell General, establert per l'article 116.6 del Reglament del Consell General, no han estat formulades objeccions per part dels consellers generals o dels grups parlamentaris, en data 23 de maig del 2022, ha quedat aprovat el projecte de consolidació següent:

Llei 15/2022, del 23 de maig, de text consolidat d'arrendaments de finques urbanes

Exposició de motius

La vigent Llei d'arrendaments de finques urbanes, aprovada pel Consell General el 30 de juny de 1999, va introduir determinades modificacions a la Llei d'arrendaments de finques urbanes aprovada pel Consell General el 2 i el 3 de setembre de 1993, amb vista a ajustar encara un xic més l'equilibri d'interessos entre les parts, pel que fa al cas els de la part més feble, i corregir-ne també certes disfuncions que s'havien pogut constatar.

Les modificacions més importants aportades a aquesta Llei d'arrendaments de finques urbanes, endemés d'algunes esmenes que tenien l'objectiu de simplificar i d'altres que aportaven més precisió, consistien 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 dos mensualitats de renda i la seva aplicació a la cobertura de totes les obligacions contractuals. Limitació a un mes de l'obligació del 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.

2. En l'arrendament d'habitatges

S'atorga més protecció a l'habitatge amb un mínim legal de l'arrendament de cinc anys.

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 últim, 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.

La Llei d'arrendaments de finques urbanes, del 30 de juny de 1999, ha estat modificada per la Llei 11/2006, del 27 d'octubre, de modificació puntual de la Llei d'arrendaments de finques urbanes, del 30 de juny de 1999, quant a l'article 49, relatiu als contractes d'arrendament d'habitatges que no serveixen de residència habitual i permanent; per la Llei 26/2008, del 20 de novembre, de regulació dels apartaments moblats per a vacances i de les empreses que els exploten, quant a l'article 51, relatiu als contractes d'arrendaments d'habitatge per a vacances, que al seu torn va ser modificat per la Llei 3/2019, del 17 de gener, de mesures urgents en matèria d'arrendaments d'habitatges; per la Llei 21/2011, del 15 de desembre, de modificació de la Llei d'arrendaments de finques urbanes, del 30 de juny de 1999, quant a l'addició d'una disposició addicional relativa a la possibilitat d'establir limitacions a l'actualització de la renda o bé suspendre la revisió a l'alça de les rendes dels contractes d'arrendament mitjançant la Llei del pressupost general; per la Llei 1/2014, del 23 de gener, de modificació de la Llei d'arrendaments de finques urbanes, del 30 de juny de 1999, que va modificar diverses disposicions i addicionar-ne de

noves, per resoldre algunes mancances o imprecisions constatades, a l'efecte d'evitar determinats greuges que podien patir tant la part arrendadora com la part arrendatària i donar més seguretat jurídica a les parts pel que fa als seus drets i deures derivats del contracte d'arrendament de finques urbanes; per 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, quant a l'article 25, que exclou la possibilitat d'incrementar la renda per la realització d'obres per fer accessible l'habitatge a la part arrendatària, i l'article 46, relatiu a la realització d'obres que siguin indispensables per adequar l'habitatge als criteris d'accessibilitat i disseny universal; per la Llei 24/2018, del 18 d'octubre, del Codi de procediment civil, que modifica l'apartat 4 de l'article 15, relatiu al procediment aplicable per recuperar la fiança, i deroga la disposició addicional segona; per la Llei 3/2019, del 17 de gener, de mesures urgents en matèria d'arrendaments d'habitatges, pel que fa a l'aprovació d'una regulació menys estricta del règim de fiances i garanties, la possibilitat d'acordar un període de carència per al pagament de la renda en cas que la part arrendatària hagi d'efectuar obres de reforma o altres inversions prop de la finca arrendada, i es doten les parts d'una autonomia més gran per regular les conseqüències de la resolució anticipada del contracte a instància de la part arrendatària pel que fa a les obres que hagi efectuat la part arrendadora per atendre les demandes de la part arrendatària, s'hi afegeix l'obligatorietat de fer per escrit tots els contractes d'arrendament, independentment de la seva durada, i s'hi addiciona un article amb la finalitat d'evitar situacions discriminatòries envers les persones arrendatàries en l'accés a l'habitatge, així com la possibilitat d'aprovar accions positives a favor dels col·lectius de persones vulnerables a l'hora d'accedir a l'habitatge, i a més s'aclareix que la pròrroga tàcita del contracte no té efectes si la part arrendatària no està al corrent de les seves obligacions i, per dotar de més seguretat jurídica, s'hi han introduït modificacions quant a les obligacions d'assegurança o de contractació de subministraments per a la part arrendatària; pel que fa al contracte d'arrendament de local per a negoci, es redueix un mica el termini mínim de duració del contracte, que passa de cinc anys a quatre anys, es permet que les parts puguin pactar una renda mínima fixa amb la possibilitat que s'incrementi en funció de variables com ara la facturació, la xifra de negoci o el resultat de l'explotació, així com la possibilitat que el contracte d'arrendament sigui atorgat per un període inferior al termini mínim de quatre anys per tal d'afavorir l'ànim emprenedor d'activitats efímeres, i es flexibilitza el règim de renúncia unilateral del contracte amb la reducció del preavís a tres mesos, així com la indemnització que cal satisfer en el supòsit que el negoci hagi experimentat pèrdues durant els dos anys precedents, i així mateix, es redueixen les durades de les pròrrogues tàcites, que passen de dos anys a un any, així com el termini del preavís aplicable, que passa a un mes per cada any o fracció que falti per a la fi del contracte, amb un mínim de tres mesos; per la Llei 23/2019, del 12 de desembre, de mesures urgents en matèria d'arrendaments d'habitatge i per millorar el poder adquisitiu, quant a l'article 23, relatiu a l'obligació de pagament de les despeses derivades dels serveis i subministraments dels quals gaudeixi la part arrendatària, i l'addició d'un capítol quart, relatiu al règim d'infraccions i sancions, que va ser al seu torn modificat parcialment per la Llei 15/2020, del 26 de novembre, de mesures urgents en matèria d'arrendaments de finques urbanes i de millora del poder adquisitiu, per la Llei 15/2021, del 17 de juny, de creació de l'Institut Nacional de l'Habitatge, quant a l'article 12, relatiu a la forma i contingut del contracte d'arrendament i per la Llei 30/2021, de l'11 de novembre, de mesures de protecció i de flexibilització del mercat d'arrendament d'habitatge, de les condicions essencials dels habitatges de preu assequible i de millora del poder adquisitiu, pel que fa a la modificació del paràgraf segon de l'apartat 1 de l'article 42 de la Llei d'arrendaments de finques urbanes, del 30 de juny de 1999, modificat al seu torn per l'apartat 1 de l'article 5 de la Llei 23/2019, del 12 de desembre, de mesures urgents en matèria d'arrendaments d'habitatge i de millora del poder adquisitiu i per l'apartat 1 de l'article 3 de la Llei 15/2020, del 26 de novembre, de mesures urgents en matèria d'arrendaments de finques urbanes i per millorar el poder adquisitiu.

Aquest text consolidat de la Llei d'arrendaments de finques urbanes inclou les correccions i harmonitzacions necessàries i, a més, elimina totes les disposicions que han estat derogades per les lleis abans esmentades, així com les que resulten exhaurides pel transcurs del temps. En aquest sentit, s'han derogat l'article 13 i la disposició addicional segona, la qual cosa ha comportat la reenumeració de l'articulat i la correcció de totes les remissions internes per coherència. Finalment, s'han eliminat les disposicions transitòries primera, segona i tercera de la Llei d'arrendaments de finques urbanes, del 30 de juny de 1999. En conseqüència, les referències que altres normes de l'ordenament jurídic facin a la Llei d'arrendaments de finques urbanes s'entendran fetes a aquesta llei de text consolidat considerant la reenumeració de l'articulat.

Aquest text consolidat incorpora totes les modificacions esmentades, actualitza les disposicions addicionals, transitòries, derogatòries i finals de la Llei i deroga la Llei d'arrendaments de finques urbanes, del 30 de juny del 1999; la Llei 11/2006, del 27 d'octubre, de modificació puntual de la Llei d'arrendaments de finques urbanes, del 30 de juny de 1999; la Llei 21/2011, del 15 de desembre, de modificació de la Llei d'arrendaments de finques urbanes, del 30 de juny de 1999; la Llei 1/2014, del 23 de gener, de modificació de la Llei d'arrendaments de finques urbanes, del 30 de juny de 1999; el Decret legislatiu del 26 de març del 2014 de publicació del text refós de la Llei d'arrendaments de finques urbanes, del 30 de juny de 1999; els articles 19 i 20 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; el Decret legislatiu del 30 de maig del 2018 de publicació del text refós de la Llei d'arrendaments de finques urbanes, del 30 de juny de 1999; els articles 1 al 19 de la Llei 3/2019, del 17 de gener, de mesures urgents en matèria d'arrendaments d'habitatge; la disposició final tretzena de la Llei 24/2018, del 18 d'octubre, del Codi de procediment civil; els articles 3, 4, 5 i 6 de la Llei 23/2019, del 26 de novembre, de mesures urgents en matèria d'arrendaments de finques urbanes i per millorar el poder adquisitiu, els articles 3, 4 i 5 de la Llei 15/2020, del 12 de desembre, de mesures urgents en matèria d'arrendaments de finques urbanes i de millora del poder adquisitiu, la disposició final novena de la Llei 15/2021, del 17 de juny, de creació de l'Institut Nacional de l'Habitatge i la disposició final primera de la Llei 30/2021, de l'11 de novembre, de mesures de protecció i de flexibilització del mercat d'arrendament d'habitatge, de les condicions essencials dels habitatges de preu assequible i de millora del poder adquisitiu.

El Govern, en compliment de la disposició final primera de la Llei 15/2020, del 26 de novembre, de mesures urgents en matèria d'arrendaments de finques urbanes i de millora del poder adquisitiu; la disposició final dotzena de la Llei 15/2021, del 17 de juny, de creació de l'Institut Nacional de l'Habitatge, i la disposició final tercera de la Llei 30/2021, de l'11 de novembre, de mesures de protecció i de flexibilització del mercat d'arrendament d'habitatge, de les condicions essencials dels habitatges de preu assequible i de millora del poder adquisitiu, ha elaborat un text consolidat de la legislació vigent en matèria d'arrendaments de finques urbanes d'acord amb el que disposa l'article 116 del Reglament del Consell General.

Aquesta Llei de text consolidat entrarà en vigor l'endemà de ser publicada al *Butlletí Oficial del Principat d'Andorra*.

Títol I. Disposicions comunes

Capítol primer. Àmbit de la Llei

Article 1

Aquesta 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:
LesLleis.com

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.

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



