

Llei 1/2014, del 23 de gener, de modificació de la Llei d'arrendaments de finques urbanes, del 30 de juny de 1999

Índex

[Mostra/Amaga]

- Exposició de motius

Atès que el Consell General en la seva sessió del dia 23 de gener del 2014 ha aprovat la següent:

Llei 1/2014, del 23 de gener, 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.

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