

Llei d'arrendaments de finques urbanes

Atès que el Consell General en la seva sessió dels dies 2 i 3 de setembre de 1993 ha aprovat la següent:

Llei d'arrendaments de finques urbanes

Títol I. Disposicions comuns

Capítol primer. Àmbit de la Llei

Article 1

La present Llei regula el règim jurídic dels contractes d'arrendament de finques urbanes, tant les destinades a vivenda, com 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:

1r. L'ús de les vivendes pels porters, guardians, vigilants, assalariats i funcionaris que l'ocupen per raó del càrrec que desenvolupen o del servei que presten.

2n. 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.

Capítol segon. Característiques de la finca arrendable

Article 3

Les finques urbanes destinades a arrendament han de trobar-se en conformat amb les normes d'urbanisme i construcció estatals i locals.

Article 4

Les finques urbanes destinades a venda no poden donar-se en arrendament si no es troben emparades per un certificat d'habitabilitat.

El nombre de les 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

Es considera que és arrendament de vivenda aquell que té per objecte una edificació habitable la destinació principal de la qual és de servir de residència permanent i habitual de l'arrendatari, del seu cònjuge, dels seus fills, o d'altres familiars que depenguin econòmicament d'ell.

Article 6

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.

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, però és aquesta la intenció dels contractants, 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.

Capítol segon. Dels contractats

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 la renda.

3. La capacitat per ésser arrendador i arrendatari es regeix per les normes generals de la contractació, i per les especials que estableix aquesta Llei.

Article 9

Es consideren títols suficients per donar una finca en arrendament els d'usufructuari, emfiteuta, superficiari, i tot altre dret de natura anàloga.

Article 10

1. Els pares poden donar en arrendament els béns dels fills menors per un termini no superior a aquell que els falti 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 se celebri 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 front a l'arrendador del pagament de les rendes.

Capítol tercer. De la forma del contracte

Article 12

El contracte d'arrendament pot celebrar-se en forma verbal o escrita. En el cas que s'hagi celebrat verbalment, qualsevol de les parts pot compel·lir l'altra a formalitzar-lo per escrit.

Article 13

Quan el contracte d'arrendament de vivenda es pacti per un termini superior a tres anys, o el d'arrendament de local de negoci per un termini superior a cinc anys, s'han de formalitzar per escrit.

Article 14

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

Capítol quart. De la fiança**Article 15**

1. Les parts poden pactar la prestació d'una fiança que en cap cas no pot ser superior a tres mensualitats de renda. L'import pot actualitzar-se cada any, al mateix temps que la renda.

2. La fiança té per objecte garantir que l'arrendatari compleixi les seves obligacions arrendatàries, i els danys que pugui ocasionar a la finca arrendada.

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 hagi d'aplicar-se a les finalitats previstes a l'apartat 2.

Capítol cinquè. De la durada de l'arrendament**Article 16**

El contracte d'arrendament acaba a la fi del termini pactat, sense necessitat de requeriment.

Article 17

1. Si una volta 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 estableixen 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'hagués compromès un tercer per a la seguretat del contracte principal, salvat pacte contrari.

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 si l'arrendatari coneix aquella circumstància al temps 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 coneix que l'arrendador es trobava en les condicions indicades als apartats anteriors, el con-

tracte no s'extingeix fins a la fi del període pactat.

Article 19

L'arrendatari pot renunciar unilateralment al contracte d'arrendament abans que transcorri el termini pactat però, en aquest cas, ha d'indemnitzar l'arrendador amb una quantitat equivalent a una mensualitat de la renda en vigor per cada any que queda per complir.

Capítol sisè. De la renda**Article 20**

Les parts en el contracte pacten lliurement la renda.

Article 21

1. La renda es paga en la forma pactada. En defecte de pacte es paga per mesos, i dins dels cinc primers dies de cada un d'ells.

2. El domicili per al 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 l'efectiu compliment d'aquesta obligació.

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

Article 22

Durant el termini contractual, i en el cas que no s'hagi convingut cap altre sistema d'actualització, l'arrendador i l'arrendatari poden actualitzar la renda a la fi de cada any contractual, atenent a la variació percentual que experimenti l'índex general de preus al consum.

Article 23

1. A més a més de la renda, l'arrendatari està obligat a pagar les despeses que originen els serveis i els subministraments complementaris que existeixen a l'immoble i que pot usar. Tenen aquesta consideració els derivats de l'ús dels elements comuns de l'immoble, els del servei de porteria, i els subministraments d'aigua, llum, 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, el cost total es distribueix entre elles en funció de la superfície de cada finca, llevat que estiguin fixades quotes de participació per a cada pis o local, en quin cas s'apliquen aquestes.

3. No s'aplica allò que preveu l'apartat anterior quan existeixen comptadors individuals, en aquest cas l'arrendatari paga en funció del consum que indica cada comptador.

4. Es vàlid el pacte en què es convé el pagament d'una suma preufetera per a tots els serveis, o per a només alguns.

5. L'import dels serveis és complementari a la renda, però s'hi assimila als efectes de desnonament per manca de pagament.

Article 24

1. En el cas que es pacti el servei de calefacció, o el d'aigua calenta, s'ha d'especificar en el contracte:

a) El període de l'any, i les hores del dia en què ha 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 1r de novembre i el 30 d'abril, i des de les 6 fins a les 24 hores.

b) El cost del servei per al primer any, i les bases de l'actualització per als successius, atenent necessàriament al cost de l'energia emprada i als 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, sigui quina sigui la causa, fins i tot si era per força major, l'arrendatari no ha de satisfer l'import del servei durant el temps de la prestació deficient. Si la falta de prestació del servei era deguda a dol, culpa o negligència de l'arrendador, l'arrendatari tindrà, a més a més, dret a rebre una indemnització igual al 20% de l'import del servei. El dret a rebre la indemnització no eximeix, en cap cas, de l'obligació de pagar la renda.

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 contrari, a elevar 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 incrementat en tres punts, però l'augment no pot excedir el 20% de la renda.

2. En el cas de diversos arrendataris d'una mateixa finca, el repartiment es duu a terme en proporció a la superfície, llevat que estiguin fixades quotes de participació per a cada pis o local, cas en el qual s'apliquen aquestes.

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

Capítol setè. De les obligacions de les parts

Article 26

L'arrendador està obligat a:

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

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

3r. En el cas d'arrendament de vivenda, lliurar a l'arrendatari una còpia del certificat d'habitabilitat.

4rt. 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 exigeixi el desgast per l'ús, o siguin conseqüència dels danys a què es refereix l'apartat 10è de l'article següent, que són 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, la façana, les instal·lacions generals i els elements d'ús comú.

L'arrendador no està però obligat a efectuar les esmentades reparacions quan el valor és superior al 50 per 100 del

valor de la finca arrendada, sense comptar el valor del solar.

5è. 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.

6è. Mantenir a l'arrendatari en el pacífic ús i gaudiment de la cosa arrendada, durant tot el temps del contracte. L'arrendador no està obligat a respondre de la simple pertorbació de fet que un tercer pugui ocasionar en l'ús de la finca arrendada, però l'arrendatari té acció directa contra el pertorbador.

7è. 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 menys perjudiqui l'estètica de l'edifici.

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

Article 27

L'arrendatari està obligat a:

1r. 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, 22 i 23 d'aquesta Llei.

2n. Usar la finca arrendada i les instal·lacions i serveis amb la diligència pròpia d'un bon pare de família, destinant-la a l'ús pactat i, en tot cas, a aquell que resulti de la seva naturalesa i de la finalitat per la qual fou bastida.

3r. Efectuar en la finca arrendada aquelles reparacions que siguin conseqüència del desgast per l'ús normal o anormal de la finca, o de les seves instal·lacions i serveis.

4rt. En el cas d'arrendament de vivendes, donar-se d'alta en el comú de la parròquia en què estigui situada la finca dins dels 15 dies següents a la firma del contracte.

5è. Consentir l'entrada de l'arrendador a la finca arrendada, per tal d'inspeccionar-la.

6è. Tolerar les reparacions necessàries en la finca arrendada, i en els elements i serveis comuns. Si la reparació dura més de 40 dies, l'arrendatari té dret que se li

disminueixi la renda, durant el temps de la reparació, en proporció a la part de la finca de què s'hagi vist privat.

7è. Posar en coneixement de l'arrendador qualsevol usurpació o novetat danyosa que es produeixi a la finca arrendada.

8è. Concertar una pòlissa d'assegurances que cobreixi, almenys, els riscos d'incendi, explosió, filtracions o escapaments d'aigua i responsabilitat civil per danys.

9è. Retornar la finca a la fi de l'arrendament tal com l'ha rebut, salvat el deteriorament causat pel pas del temps o per causa inevitable. Si en el contracte no s'expressa quin era l'estat de la finca al temps de l'arrendament, s'entén que estava en bon estat, salvada prova en contrari.

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

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

11è. En els arrendaments de vivenda, comunicar a l'arrendatari i a les autoritats comunals qualsevol canvi que es produeixi en els familiars o altres persones que conviu en la finca arrendada de forma habitual i permanent.

Article 28

1. 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 dels danys i perjudicis que li hagi ocasionat l'incompliment, o únicament aquesta segona, deixant el contracte subsistent. Perquè es produeixi la rescissió, cal que l'incompliment afecti una condició essencial.

2. L'arrendatari pot, en tot cas, rescindir 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.

Article 29

Quan en l'arrendament s'hi incloguin mobles o instal·lacions, s'entén que la durada de l'arrendament d'aquests és la mateixa que la de la finca.

Capítol setè. De la suspensió de l'arrendament

Article 30

Quan per ordre de l'autoritat 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 rescissió del contracte, si ho prefereix, però ha de comunicar-ho a l'arrendador, com a més tard, dins dels 30 dies següents a l'inici de la suspensió.

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, o quan el valor de la reconstrucció és superior al 50% del seu valor venal, sense comptar-hi el valor del solar.
- 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.
- d) Execució d'hipoteca, en el cas que el contracte d'arrendament s'hagi celebrat amb posterioritat a la constitució de la hipoteca sobre la finca i sense coneixement de l'hipotecant.
- e) Extinció de l'usdefruit, si l'usufructuari havia atorgat el contracte d'arrendament i l'arrendatari coneixia aquesta circumstància.
- f) Declaració de ruïna de la finca arrendada.
- g) Expropiació forçosa de la finca.

2. La mort de l'arrendatari no és causa d'extinció del contracte fins que s'arriba al termini pactat, si el cònjuge, els ascendents o els descendents que hagin conviscut amb l'arrendatari en la vivenda, prefereixen continuar l'arrendament durant el termini esmentat.

3. El comprador amb pacte de retro no pot usar de 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:

1a. La manca de pagament de la renda, dels seus increments, i de les quantitats complementàries assimilades a ella per serveis o subministraments. Aquesta causa no opera quan allò que ha existit no és manca de pagament, sinó manca de cobrament per l'arrendador.

2a. El sots-arrendament, o la cessió total o parcial de la finca arrendada, sense autorització de l'arrendador.

3a. El canvi de destinació pactada.

4a. L'incompliment per l'arrendatari de les condicions essencials del contracte o de les que s'hagin pactat amb caràcter d'essencials.

5a. 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 resistència dels materials emprats en la construcció.

6a. 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 incomoditat 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.

7a. L'autorització de demolició de la finca concedida per l'autoritat competent.

8a. El no ús de la finca d'acord amb la destinació pactada durant més de sis mesos en el curs d'un any.

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.

Article 34

L'arrendatari pot resoldre el contracte abans del transcurs del termini pactat, sense haver de satisfer cap indemnització, per qualsevol de les causes següents:

1a. L'incompliment per l'arrendador de les condicions que s'hagin pactat en el contracte d'arrendament amb caràcter d'essencials.

2a. Les pertorbacions de fet o de dret que l'arrendador realitzi en la finca arrendada.

3a. La manca d'execució per l'arrendador de les reparacions necessàries que siguin al seu càrrec.

4a. La manca de prestació per l'arrendador dels serveis que resulten especificats en el contracte.

5a. Si l'ocupant d'altre pis o local de l'immoble duu a terme activitats immorals, incòmodes, perilloses o insalubres que l'afectin de qualsevol forma.

Capítol desè. Del sots-arrendament

Article 35

1. Existeix sots-arrendament quan l'arrendatari cedeix a un tercer l'ús de la finca arrendada per temps determinat i un preu cert.

2. El sots-arrendament exigeix necessàriament l'autorització escrita de l'arrendador.

Article 36

Entre sots-arrendador i sots-arrendatari regeix el principi de llibertat de pactes.

Article 37

El sots-arrendador no pot, al seu torn, sots-arrendar tota o una part de la finca. El contracte de sots-arrendament que celebri el sots-arrendatari amb un tercer és nul.

Article 38

Es aplicable al contracte de sots-arrendament la normativa referida al contracte d'arrendament, substituint els termes "arrendador" i "arrendatari" per "sots-arrendador" i "sots-arrendatari".

Títol III. De l'arrendament de vivendes

Capítol primer. De l'arrendament de vivenda per a residència habitual i permanent

Article 39

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

Article 40

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

Article 41

Les normes d'aquest capítol únicament són aplicables als arrendataris de nacionalitat andorrana i als estrangers legalment residents a Andorra.

Article 42

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

Article 43

1. El termini de durada de l'arrendament de vivendes per a residència habitual i permanent no pot ésser inferior a tres anys, llevat que l'arrendatari sigui un estranger amb permís de residència temporal inferior a aquest termini, cas en el qual el termini màxim és el de durada del permís de residència. El termini es compta des de la data de celebració del con-

tracte, o des de la posada a disposició de la vivenda, si és posterior.

2. Els arrendaments per als quals s'hagi convingut una durada inferior a tres anys, o aquells per als quals no s'hagi fixat cap termini es consideren fets per un termini de tres anys.

3. Acabat el termini mínim de vigència, el contracte es prorroga tàcitament per períodes d'un any, salvat que una part no avisi l'altra de la seva 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.

Article 44

En els supòsits de nul·litat del matrimoni, separació o divorci de l'arrendatari, el cònjuge adquireix per ministeri de la llei l'ús de la vivenda, o se subroga en l'arrendament, si així ho decideix l'òrgan judicial competent.

Article 45

1. En cas de defunció de l'arrendatari, pot subrogar-se en el contracte, per la part que falti del termini pactat, el cònjuge de l'arrendatari que hi conviski en el moment de la defunció; els descendents i els ascendents que hi convissessin, essent necessari, en aquest darrer supòsit, que la convivència s'hagi produït amb una antelació mínima d'un any a la data de la defunció.

2. Quan són diversos els beneficiaris del dret de subrogació, únicament pot exercir-lo un d'entre ells. A manca d'acord entre els interessats, se segueix l'ordre indicat al paràgraf precedent, amb preferència, dins de cada grup, a la proximitat de grau. Els casos d'igualtat es resolen a favor del que tingui majors càrregues familiars.

3. La subrogació, per ser vàlida, ha de notificar-se a l'arrendador dins dels 60 dies següents a la data de defunció de l'arrendatari. En la notificació s'hi han de fer constar les circumstàncies personals del subrogat.

Article 46

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 atenent a la variació que hagi experimentat l'índex

general de preus al 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.

3. El dret de revisió de la renda en cas de realització d'obres de millora a què es refereix l'article 25, únicament és exercitable quan hagi transcorregut el termini mínim legal de durada de l'arrendament.

Article 47

1. Si l'arrendatari, el seu cònjuge o un dels familiars que hi conviu pateix d'una minusvàlua, està autoritzat, per ministeri de la llei, a realitzar les obres que siguin indispensables per adequar la vivenda a aquella condició.

2. A la fi de l'arrendament, i respecte d'aquelles obres que no constitueixin millores de l'immoble, l'arrendatari està obligat a reposar la vivenda al seu estat anterior, si així li ho demana l'arrendador.

Article 48

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

Article 49

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 de vivendes que no serveixin de residència habitual i permanent

Article 50

Els arrendaments de vivendes 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.

Capítol tercer. De l'arrendament de vivendes per a vacances i turístiques

Article 51

Es consideren arrendaments de vivendes per a vacances o turístiques els contractes en què es cedeix l'ús d'una vivenda amb mobiliari per temps no su-

perior a un mes. Si, com a conseqüència de pròrroques o renovacions l'arrendament es perllonga per termini superior a un mes, l'arrendament perdrà la seva consideració de vacacional o turístic.

Article 52

Els arrendaments de vivendes per a vacances i turístiques es regeixen per les mateixes normes aplicables als hotels, apartaments i pensions. L'arrendador pot desallotjar l'arrendatari usant els mateixos sistemes que s'empren per a aquells.

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

Article 53

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

Article 54

En l'arrendament de locals per a negoci regeix el principi de llibertat de pactes, llevat quan aquesta Llei disposa el contrari.

Article 55

1. El termini de durada del contracte d'arrendament de local per a negoci és aquell que convinguin les parts, però no poden convenir-se terminis inferiors a cinc anys.

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

3. Acabat el termini mínim de vigència, el contracte es prorroga tàcitament per períodes d'un any, salvat que una part no avisi l'altra de la seva voluntat de donar-lo per resolt amb una antelació mínima de sis mesos a la fi del termini principal o de qualsevol de les pròrroques.

Article 56

La renda es pacta lliurement entre l'arrendador i l'arrendatari. L'actualització de la renda està subjecta a les mateixes limitacions que estableix, per a l'arrendament de vivendes, l'apartat 2 de l'article 46.

Article 57

L'arrendatari pot renunciar unilateralment al contracte d'arrendament, mitjançant un pre-avis de dos mesos per cada any o fracció que falti per a la fi del contracte, amb un mínim de sis mesos. A més a més, haurà d'indemnitzar l'arrendador amb una quantitat equivalent a dues mensualitats de la renda per cada any que quedés per complir.

Article 58

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

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

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

Article 59

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

Article 60

1. Durant el termini pactat de durada de l'arrendament d'un local per a negoci pot subrogar-s'hi l'hereu o hereus del negoci, sempre que l'esmentat negoci estigui en activitat a la mort del titular. Però aquesta subrogació acaba en extinguir-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 61

Les normes que recull el títol II d'aquesta Llei per al contracte d'arrendament en general són aplicables als arren-

daments a què es refereix el present títol en tot allò que no el contradiguin.

Títol V. Arrendaments mixtos de vivenda i local per a negoci

Article 62

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

Disposició adicional

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

Disposicions transitòries

Primera

El que estableix la present Llei és d'aplicació als contractes que se celebren a partir de la seva entrada en vigor. Això no obstant, les disposicions dels articles 46.2 i 56 relatives a l'actualització de la renda, són aplicables immediatament.

Segona

La llei establirà un procediment abreviat i urgent per resoldre sense dilacions les accions que s'exercitin amb l'objecte de resoldre les relacions arrendatícies en vivendes o locals de negoci.

Provisionalment, mentre que no s'hagi promulgat la llei a què es refereix l'apartat anterior, i a partir del moment en què entri en funcionament la nova organització de l'Administració de Justícia prevista per la Llei Qualificada de la Justícia, totes les reclamacions que tinguin per objecte la resolució de contractes d'arrendament de vivenda o de locals per a negoci se substanciaran pel procediment sumari següent:

1. Són part legítima per exercitar 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 causa-havents.

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.

3. En la demanda l'actor hi ha de fer constar el seu nom i domicili, el nom i domicili del demandat, els fets i els fonaments de dret en què basa la seva pretensió i la concreta petició que adreça a l'òrgan jurisdiccional.

4. Presentada la demanda, amb tantes còpies com demandats, el Batlle manarà citar les parts a judici verbal, assenyalant a l'efecte dia i hora, que no podrà alterar-se si no és per causes excepcionals. En la citació s'hi farà constar que, en l'acte del judici, el demandat ha de contestar la demanda.

La data del judici s'assenyalarà dins els 13 dies següents al de la presentació de la demanda, i hauran de mitjar sempre 5 dies, com a mínim, entre la citació del demandat i el judici.

5. Si el dia assenyalat per al judici no comparegués l'actor, se'l tindrà per desistit de la demanda, condemnant-lo en totes les costes del judici, i a que indemnitzi al demandat que hagués comparegut els perjudicis que li hagués ocasionat. Si no comparegués el demandat, es continuarà el judici en rebel·lia, sense tornar-lo a citar.

6. En l'acte del judici, les parts exposaran per torn les seves pretensions, després el jutge decidirà sobre l'admissió de les proves que es proposin, i s'uniran als autes els documents que s'acompanyin en aquell moment.

7. Si s'admetien proves que no eren practicables en el mateix acte, el termini per a practicar-les no pot excedir en cap cas el de catorze dies comptats des de la data de celebració del judici. El Batlle pot també acordar d'ofici la pràctica de les proves que consideri oportunes.

8. Practicades les proves o esgotat el termini per a fer-ho, el Batlle dóna a les parts un termini de 7 dies, perquè presentin conclusions.

9. Presentades les conclusions, el Batlle dicta Sentència en el termini improrrogable de deu dies. En l'acte de la notificació s'adverteix les parts del dret a

recórrer en apel·lació i del termini per a fer-ho.

10. La Sentència imposarà les costes al demandat, si s'ha donat lloc a la demanda, o a l'actor en cas contrari.

11. Contra la Sentència de primera instància es pot interposar recurs d'apel·lació, que es presenta directament davant del Batlle, en el termini de vuit 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.

12. El mateix Batlle dóna trasllat de l'escrit a la part apel·lada perquè al·legui allò que estimi procedent en el termini improrrogable de set dies.

13. Practicades les actuacions a què es refereix l'apartat anterior, el Batlle eleva els autes a l'òrgan competent per a entendre de l'apel·lació, d'acord amb les normes generals, i aquest, sense més tràmits, dictarà Sentència dins dels quinze dies a comptar de la recepció. Contra aquesta sentència no s'hi pot interposar cap altre recurs.

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

15. No es pot admetre el recurs 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 que hagués interposat sempre que, requerit pel jutge o tribunal que el conegui, no compleixi aquesta obligació en el termini improrrogable de cinc dies.

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

a) El desnonament pot ésser enervat per l'arrendatari mitjançant la consignació de les rendes adeudades durant el període comprès entre la citació i la data assenyalada per a la celebració del judici verbal.

b) No es produeix aquesta enervació quan se'n hagués produït una altra en els dotze mesos immediatament anteriors.

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

17. La Sentència que es dicti, en els supòsits en què disposi la resolució del contracte d'arrendament, serà executada pel Batlle que hagi conegut del litigi en primera instància, i en la forma següent:

a) Quan sigui ferma la sentència que condemni al desnonament, i rebuts els autes a la Batllia en cas d'apel·lació, es procedirà a l'execució a instància de l'actor, ordenant el Batlle que s'apercebeixi el demandat de desnonament per al cas que no desallotgi la finca en el termini de 15 dies.

b) La providència ordenant l'execució de la sentència i el llançament, quan escaigui, es notifica al demandat en els mateixos termes en què se li hagués fet la citació, si es trobava dins del Principat. En cas contrari es notifica per mitjà de la publicació en el Butlletí Oficial, amb els mateixos efectes que si s'hagués notificat personalment.

c) Transcorregut el termini assenyalat sense que l'inquilí hagi desallotjat la finca, es procedeix al llançament, sense pròrroga de cap classe, i a despeses d'aquest.

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

e) En executar el llançament, es retindran i constituïran en dipòsit els béns més fàcilment realitzables que es trobin, en quantitat suficient per cobrir les costes del judici i de les diligències posteriors que siguin de càrrec del demandat.

f) També es retindran i embargaran en el moment del llançament, si ho demana l'actor, els béns necessaris per cobrir l'import de les rendes o lloguers que estigui adeutant el demandat i els desperfectes que hagués ocasionat a la finca. Aquest embargament quedarà nul de ple dret si dins del termini que

s'assenyali en el mateix acte no presenta l'actor la corresponent demanda i sol·licita la ratificació de l'embargament.

Tercera

Les especialitats processals establertes per aquesta Llei s'aplicaran als litigis que s'iniciïn a partir del moment que entri en funcionament la nova organització de l'Administració de Justícia prevista per la Llei qualificada de la Justícia.

Quarta

1. El Govern ha de determinar reglamentàriament les normes substantives i procedimentals que regeixen 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, podent establir també uns terminis discriminats en funció de la data de construcció. En tot cas, el certificat d'habitabilitat té una vigència de cinc 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.

Cinquena

El Govern ha de prendre les disposicions necessàries per tal que un institut o entitat pública o parapública determini i publiqui periòdicament un índex general de preus al consum del Principat d'Andorra.

Mentre no es publiqui aquell índex, el Govern, atenent als índex dels països veïns i als altres paràmetres econòmics que consideri significatius, ha de determinar periòdicament, per decret, un indicador que compleixi les funcions d'aquell, als efectes previstos per la present Llei.

Disposició derogatòria

Queden derogades totes les disposicions anteriors que s'oposin al que estableix la present Llei.

Disposició final

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

Casa de la Vall, 3 de setembre de 1993

Jordi Farràs Forné
Síndic General

Nosaltres els Coprínceps la sancionem i promulguem i n'ordenem la publicació en el Butlletí Oficial del Principat d'Andorra.

François Mitterrand
President de la
República Francesa
Copríncep d'Andorra

Joan Martí Alanís
Bisbe d'Urgell
Copríncep d'Andorra

Reglament del Consell General

Atès que el Consell General en la seva sessió dels dies 2 i 3 de setembre de 1993 ha aprovat el següent:

Reglament del Consell General

Títol I

De l'organització del Consell General

Capítol I

De la sessió constitutiva del Consell General

Capítol II

Dels Consellers Generals

Capítol III

Del Síndic General i de la Sindicatura

Secció 1^a

De les funcions del Síndic General i de la Sindicatura

Secció 2^a

De l'elecció del Síndic General i de la Sindicatura

Capítol IV

Dels Grups Parlamentaris i de la Junta de Presidents

Secció 1^a

Dels Grups Parlamentaris

Secció 2^a

De la Junta de Presidents

Capítol V

Del Ple

Capítol VI

De la Comissió Permanent

Capítol VII

De les Comissions

Títol II

Del funcionament del Consell General

Capítol I

De les sessions

Capítol II

De l'ordre del dia

Capítol III

Dels debats

Capítol IV

De les votacions

Capítol V

Dels terminis

Capítol VI

De la declaració d'urgència

Capítol VII

De la caducitat de les iniciatives i tràmits parlamentaris

Capítol VIII

De l'elecció de persones