

Projecte de Llei de text consolidat de la Llei 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 preavis 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 preavis 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:

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 62 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 62 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.
3. Per tal d'identificar l'objecte d'arrendament, en els contractes d'arrendament per a habitatges s'han de fer constar, com a mínim, les dades relatives a les condicions econòmiques, a la localització (adreça i parròquia), la superfície construïda, el nombre d'estances per tipus, el nombre de banys, el tipus d'energia i l'any de construcció de l'habitatge. Si l'habitatge disposa d'aparcament o traster, cal indicar la superfície d'aquests elements.

Article 13

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 14

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 procés que se segueix pel procediment d'arrendaments que regula la Llei del Codi de

procediment civil, o en un procés 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 15

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 62 d'aquesta Llei.

Article 16

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 17

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 18

1. L'arrendatari pot renunciar unilateralment al contracte d'arrendament abans que transcorri el termini pactat mitjançant un preavís d'un mes.

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 19

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 20

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 21

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

Article 22

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 sempre que es corresponguin amb consums de caràcter individual que puguin ser clarament identificables. 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. Es vàlid el pacte en què es convé el pagament d'una suma preufetera 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 23

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 preavís ni obligació d'indemnitzar l'arrendador en els termes que preveuen els apartats 2 i 3 de l'article 18 d'aquesta Llei.

Article 24

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 dona dret, excepte si hi ha un pacte en contrari, d'elevat 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 25

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 26

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 20 i 22 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, al 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 destinar-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 18 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 62, 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 27

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 28

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 vuitè. *De la suspensió de l'arrendament*

Article 29

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 30

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 67 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 31

A banda de les causes 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 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.

Article 32

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 33

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 preavís, 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 34

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 35

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

Article 36

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 37

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 38

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

Article 39

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 40

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

Article 41

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 de primer o segon grau de consanguinitat, adopció o afinitat. 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.

Si la part arrendadora fa ús d'aquesta facultat, ha de notificar-ho a la part arrendatària amb una antelació mínima de tres mesos a la data en què es compleix l'annualitat i la part arrendatària ha de comunicar-ho al ministeri competent en matèria d'habitatge, a través del Servei de Tràmits del Govern, mitjançant una sol·licitud genèrica que ha d'anar acompanyada, si escau, de la notificació efectuada per la part arrendadora amb la justificació del parentiu.

Amb la finalitat de garantir que l'ús de l'immoble s'adreça a l'habitatge habitual, la persona propietària o, si escau, la part arrendatària familiar han d'acreditar davant el ministeri competent en matèria d'habitatge, en el termini de 30 dies naturals posteriors a l'expiració del contracte, el canvi del cens corresponent i l'alta dels subministraments bàsics, així com la formalització escrita del contracte d'arrendament o, si escau, la cessió gratuïta. L'ús propi o la cessió de l'habitatge a favor de familiars prevista en aquest article ha de ser per un període mínim de cinc anys; llevat que no es pugui complir amb el referit període mínim degut a alguna causa de força major, separació, divorci, accident o malaltia de la part arrendadora o del familiar de primer o segon grau de consanguinitat, adopció o afinitat.

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 acreditï 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.

Capítol quart. Règim d'infraccions i sancions

Secció primera. Infraccions

Article 52

Constitueixen infraccions administratives les accions i les omissions de les persones físiques i jurídiques que vulneren les normes legals i reglamentàries en matèria d'arrendament d'habitatge per a residència habitual i permanent tipificades en aquest capítol, sense perjudici de les responsabilitats civils, penals o d'un altre tipus que hi puguin concórrer.

Article 53

Les infraccions en matèria d'arrendament de finques urbanes per a residència habitual i permanent poden ser lleus, greus o molt greus.

1. Constitueix una infracció administrativa lleu presentar fora del termini de 30 dies la documentació que justifica la recuperació de la cosa arrendada a favor de la part arrendadora, o de familiars en primer o segon grau de consanguinitat, adopció o afinitat, consistent en el canvi de cens, l'alta dels subministraments bàsics i, si escau, la formalització escrita del contracte d'arrendament o la cessió gratuïta per un període mínim de cinc anys.

2. Constitueix una infracció administrativa greu:

a) Incomplir el període de cinc anys de residència efectiva en l'immoble recuperat per a ús propi de la part arrendadora o a favor de familiar en primer o segon grau de consanguinitat, adopció o afinitat, de manera que s'hagi impedit la renovació o continuació d'un contracte de lloguer d'habitatge habitual legalment prevista; llevat que l'incompliment del període de cinc anys sigui degut a alguna causa de força major, separació, divorci, accident o malaltia de la part arrendadora o del familiar en primer o segon grau de consanguinitat, adopció o afinitat.

b) No haver presentat la documentació que ha d'acreditar la situació que ha impedit la renovació d'un contracte d'arrendament d'habitatge, en benefici de la part arrendadora o de la part arrendatària familiar en primer o segon grau de consanguinitat, adopció o afinitat.

3. Constitueix una infracció molt greu simular la residència efectiva o el contracte d'arrendament a favor de familiars en primer o segon grau de consanguinitat, adopció o afinitat per recuperar un habitatge que estava arrendat a favor d'una tercera persona.

Article 54

Quan les infraccions comeses poden ser constitutives d'un delictes o una infracció penal, l'òrgan competent per resoldre l'expedient sancionador ho ha de comunicar al Ministeri Fiscal o a l'autoritat judicial. Si hi ha un procés penal en curs, l'expedient sancionador resta en suspens fins a la resolució definitiva de la causa penal.

En cap cas no és possible imposar una doble sanció de caràcter administratiu i penal a una mateixa persona pels mateixos fets.

Secció segona. Sancions

Article 55

Les infraccions tipificades en aquesta Llei se sancionen de la manera següent:

- a) Infracció lleu: amonestació escrita.
- b) Infracció greu: multa d'un import equivalent al salari mínim oficial mensual.
- c) Infracció molt greu: multa d'un import equivalent a quatre vegades el salari mínim oficial mensual i prohibició de contractar amb l'Administració pública durant un període de dos anys i de rebre cap ajut o subvenció pública per un període de tres anys.

Article 56

Les infraccions administratives previstes en aquesta Llei prescriuen al cap d'un any si són lleus, al cap de tres anys si són greus i al cap de cinc anys si són molt greus. La prescripció compta des del moment en què s'hagin comès les infraccions.

Article 57

El procediment sancionador s'ajusta a les prescripcions següents:

- a) Normativa aplicable. El procediment s'ha d'ajustar al que estableixen el Codi de l'Administració i la normativa reguladora del procediment sancionador vigents, amb les particularitats establertes en els apartats següents.

- b) Òrgans competents. Correspon al ministre competent en matèria d'habitatge incoar l'expedient sancionador, nomenar l'instructor i dictar la resolució corresponent.
- c) Incoació i instrucció. El procediment sancionador s'incoa d'ofici o a instància de part. Per iniciar el procediment, l'autoritat competent pot decidir efectuar la instrucció prèvia d'una informació reservada per a l'esclariment dels fets, a la vista de la qual acorda la incoació de l'expedient o, si escau, l'arxivament de les actuacions.

Al·legacions i resolució. La incoació de l'expedient sancionador i també el plec de càrrecs amb l'exposició dels fets imputats, la referència dels preceptes legals infringits i la proposta de sanció es notifiquen a la part arrendadora propietària de l'immoble. En el termini de deu dies a comptar de la notificació, la part arrendadora propietària de l'immoble podrà al·legar tot que consideri pertinent i proposar la pràctica de les proves oportunes que s'hagin de dur a terme sempre que no es considerin inútils o irrellevants. Una vegada finalitzada la instrucció, l'expedient es trasllada a l'òrgan competent perquè el resolgui.

- d) Interposició de recurs. Contra la resolució dictada en expedient sancionador es pot interposar recurs davant del Govern en la forma prevista pel Codi de l'Administració. Una vegada esgotada la via administrativa, queda oberta la via jurisdiccional, d'acord amb el procediment vigent.

Article 58

El ministeri competent en matèria d'habitatge pot fer inspeccions per verificar que la recuperació de la cosa arrendada per a ús propi de la part arrendadora o de familiars en primer o segon grau de consanguinitat, adopció o afinitat s'ha efectuat d'acord amb les condicions legalment establertes.

Article 59

L'Administració ha de destinar els ingressos derivats de la imposició de les sancions previstes en aquesta Llei a la millora i cobertura de les polítiques d'habitatge.

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

Article 60

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

Article 61

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 62

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 63

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 27 d'aquesta Llei.

Article 64

1. L'arrendatari pot renunciar unilateralment al contracte d'arrendament mitjançant un preavis 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 preavis, 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 65

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 66

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

Article 67

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 68

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 69

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 70

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

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

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.

Tercera

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 renumeració de l'articulat.

Disposicions transitòries

Primera

Normes aplicables de la Llei d'arrendaments de finques urbanes

Les disposicions de la Llei 3/2019, del 17 de gener, de mesures urgents en matèria d'arrendaments d'habitatge que van modificar o addicionar nous articles a la Llei d'arrendaments de finques urbanes del 30 de juny de 1999, són d'aplicació als contractes que es celebrin a partir de la data en què va entrar en vigor (14/02/2019) i també als contractes d'arrendament celebrats amb anterioritat a aquesta data a partir del moment en què el contracte es va renovar per tàcita reconducció. Això no obstant, eren aplicables immediatament les disposicions dels articles 10, 11 i 19 de la Llei 3/2019, que modifiquen l'apartat 5 de l'article 25, els apartats 5, 7 i 8 de l'article 26 i l'article 55, respectivament.

Segona

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 derogatòria

Queden derogades totes les disposicions anteriors que s'oposin al que s'estableix en aquesta Llei, i específicament:

- La Llei d'arrendaments de finques urbanes, del 30 de juny de 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 del 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.
- La disposició final tretzena de la Llei 24/2018, del 18 d'octubre, del Codi de procediment civil.
- Els articles 1 a 19 de la Llei 3/2019, del 17 de gener, de mesures relatives a l'arrendament d'habitatges.
- 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 dotzena de la Llei 15/2021, del 17 de juny, de creació de l'Institut Nacional de l'Habitatge.
- 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.

Disposició final

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