

Tractats internacionals. Lleis. Sentències del Tribunal Constitucional

Tractats internacionals

Conveni relatiu a la protecció dels infants i a la cooperació en matèria d'adopció internacional (l'Haia, 29 de maig de 1993)

Ministeri d'Afers Estrangers del Regne dels Països Baixos, l'Haia

Notificació de conformitat amb l'article 48 del Conveni

El Conveni esmentat ha estat signat per la República Eslovaca l'1 de juny de 1999, de conformitat amb l'article 43, apartat 1, com segueix:

(signat) JÁN CARNOGURSKY
June, 1st, 1999

De conformitat amb l'article 43, apartat 2, del Conveni, la República d'Àustria ha dipositat el seu instrument de ratificació del Conveni esmentat prop del Ministeri d'Afers Estrangers del Regne dels Països Baixos el 19 de maig de 1999.

L'instrument de ratificació conté les declaracions següents:

Traducció

"1. La República d'Àustria declara de conformitat amb l'article 13 del Conveni relatiu a la protecció dels infants i a la cooperació en matèria d'adopció internacional que ha designat, segons el que disposa l'article 6 del Conveni, les autoritats següents:

(a) Els governs dels Bundesländer, tenint cadascun la competència regional en el territori concernit:

Burgenländische Landesregierung
Landhaus
A-7000 Eisenstadt
Kärntner Landesregierung
Arnulfplatz 1
A-9201 Klagenfurt
Niederösterreichische Landesregierung

Landhausplatz 1
A-3109 St. Pölten
Oberösterreichische Landesregierung
Klosterstraße 7
A-4020 Linz
Salzburger Landesregierung
Chiemseehof
A-5010 Salzburg
Steiermärkische Landesregierung
Hofgasse 12
A-8010 Graz
Tiroler Landesregierung
Landhaus
Maria Theresien-Straße 43
A-6020 Innsbruck
Vorarlberger Landesregierung
Landhaus
A-6901 Bregenz
Wiener Landesregierung
Magistratsabteilung 11
Rüdengasse 11
A-1030 Wien

(b) Per rebre les sol·licituds internacionals i per trametre-les al Govern del Bundesland competent i per exercir les funcions previstes a l'article 7, apartat 2, del Conveni:

Bundesministerium für Justiz
Postfach 63
A-1016 Wien

2. De conformitat amb l'article 22, apartat 4, del Conveni, la República d'Àustria declara que les adopcions d'infants la residència habitual dels quals està situada al seu territori única-ment podran tenir lloc quan les funcions conferides a les autoritats centrals siguin exercides de conformitat amb l'article 22, apartat 1.

3. De conformitat amb l'article 23, apartat 2, del Conveni la República d'Àustria declara que el tribunal del districte que ha acordat l'adopció és el competent per lliurar el certificat al qual es refereix l'article 23, apartat 1, del Conveni."

De conformitat amb l'article 46, apartat 2, lletra a, el Conveni entrarà en vigor per a la República d'Àustria l'1 de setembre de 1999.

L'Haia, 1 de juny de 1999

Lleis Ordinàries

Llei d'arrendaments de finques urbanes

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

Llei d'arrendaments de finques urbanes

Exposició de motius

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

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

1. De caràcter general. Limitació de la fiança de garantia a dues mensualitats de renda i la seva aplicació a la cobertura de totes les obligacions contractuals. Limitació a un mes de l'obligació de pagament anticipat de la renda. Precisió dels conceptes de serveis i subministraments complementaris a càrrec de l'arrendatari. Inclusió en el règim general dels arrendaments de terrenys destinats a un ús distint de

l'aprofitament agrícola, pecuari o forestal, si bé amb submissió a limitació pel que fa a l'actualització de la renda. Per raons d'equitat, d'economia processal i d'abolició de la situació de desequilibri, se suprimeix el procediment judicial anomenat "sumari" establert en la Llei anterior i se sotmeten tots els litigis i les qüestions que derivin dels contractes d'arrendament a un procediment civil que contempla les especialitats que s'han estimat útils.

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

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

Títol I. Disposicions comunes

Capítol primer. Àmbit de la Llei

Article 1

La present Llei regula el règim jurídic dels contractes d'arrendament de finques urbanes, tant de les destinades a habitatge, com d'aquelles que es destinen a l'exercici d'una activitat de comerç, indústria, professional, d'ensenyament, o de qualsevol altra classe.

Article 2

Queden exclosos de l'àmbit d'aquesta Llei:

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

2. Els contractes d'arrendament d'una finca amb casa/habitatge, en què la finalitat principal del contracte sigui l'aprofitament agrícola, pecuari o forestal de la finca.

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

Es considera que és arrendament d'habitatge 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, el seu cònjuge, els seus fills o altres familiars, en un període superior a 183 dies per any civil.

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 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

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, 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

El contracte d'arrendament pot fer-se de forma verbal o escrita. Si s'ha acordat verbalment, qualsevol de les parts pot compel·lir l'altra a formalitzar-lo per escrit.

Article 13

Quan el contracte d'arrendament es pacti per un termini superior a cinc anys, s'ha de formalitzar necessàriament per escrit.

Article 14

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 15

1. Les parts poden pactar la prestació d'una fiança que en cap cas no pot ser superior a l'import de dues mensualitats de renda.

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 en possessió de l'arrendador. Aquest 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'anterior apartat 2,

prèvia justificació documental l'arrendador fa seus els rendiments de la fiança.

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 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 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 coneixia aquella circumstància en el moment 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 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.

Article 19

L'arrendatari pot renunciar unilateralment al contracte d'arrendament abans que transcorri el termini pactat mitjançant un preavis d'un mes per cada any o fracció que resti per a la finalització del contracte.

Si l'arrendatari no compleix amb aquesta obligació, ha d'indemnitzar l'arrendador amb una quantitat equivalent a una mensualitat de la renda en vi-

gor per cada any que quedés 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 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.

Article 22

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

Article 23

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. 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. És 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 efec-

tes de desnonament per manca de pagament.

Article 24

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.

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 dona 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, però l'augment no pot excedir el 15% de 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 26

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.

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 27

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 21 i 23 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, a aquell 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 la reparació dura més de 30 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 estat privat.

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 tercers.

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. Si en el contracte no s'expressa quin era l'estat de la finca en el moment de l'arrendament, s'entén que estava en bon estat, llevat de prova en 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.

Article 28

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 29

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 setè. De la suspensió de l'arrendament

Article 30

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 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.
- 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) Extinció de l'usdefruit, si l'usufructuari havia atorgat l'arrendament i aquesta circumstància figurava en el contracte.
- e) Declaració de ruïna o expropiació forçosa de la finca arrendada.

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 l'habitatge, prefereixen continuar l'arrendament durant el termini esmentat.

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 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:

1. La manca de pagament de la renda, dels seus increments i de les quantitats complementàries assimilades a la renda per serveis o subministraments. Aquesta causa no és vàlida quan allò que ha existit no és manca de pagament, sinó 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 con-

tracte 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 incomodat 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 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, sempre que l'arrendatari n'hagués tingut exprés coneixement.

Article 34

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 35

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

2. El sotsarrendament exigeix necessàriament autorització escrita de l'arrendador.

Article 36

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

Article 37

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 38

És aplicable al contracte de sotsarrendament la normativa referida al contracte d'arrendament, substituïnt 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 39

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

Article 40

El fet que l'arrendatari o el seu cònjuge exercixin dins de l'habitatge, amb autorització de l'arrendador, una professió de caràcter lliberal, no fa perdre la condició d'arrendament de l'habitat-

ge per a residència habitual i permanent, sempre que ho sigui efectivament.

Article 41

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

Article 42

1. El termini de durada de l'arrendament d'habitatges per a residència habitual i permanent no pot ésser inferior a cinc anys. 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.

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. 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 43

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

Article 44

1. En cas de defunció de l'arrendatari, pot subrogar-se en el contracte, pel temps que falti del termini pactat, el cònjuge de l'arrendatari, els descendents i els ascendents que hi conviuguin en el moment de la defunció.

2. Quan hi ha diversos 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 més 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 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 que hi conviuen pateix d'una minusvalidesa, està autoritzat, per ministeri de la llei, a realitzar les obres que siguin indispensables per adequar l'habitatge 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 l'habitatge al seu estat anterior, si així li ho demana l'arrendador.

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.

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 general de l'al·lotjament turístic.

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

Article 52

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

Article 53

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

Article 54

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. L'arrendador ha de consentir l'arrendament per un període que pot anar fins a set anys, a petició de l'arrendatari, si aquest justifica que per a l'exploració 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'arren-

dament queda reduït al mínim de cinc anys si aquestes obres de millora no són realitzades o només són realitzades parcialment i per sota de la dita xifra d'inversió.

4. Acabat el termini de vigència, el contracte es prorroga tàcitament per períodes de dos anys, salvat que una part no avisi a 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 pròrrogues.

Article 55

La renda es pacta lliurement entre l'arrendador i l'arrendatari. L'actualització de la renda està subjecta a les mateixes limitacions que s'estableixen per a l'arrendament d'habitatges a l'apartat 2 de l'article 45.

Article 56

L'arrendatari pot renunciar unilateralment al contracte d'arrendament, mitjançant un preavis de dos mesos per cada any o fracció que falti per a la fi del contracte, amb un mínim de sis mesos, i a més, amb l'obligació d'indemnitzar l'arrendador amb una quantitat equivalent a una mensualitat de la renda per cada any que quedi per complir.

Article 57

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'exploració del negoci durant una o diverses temporades.

Article 58

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

Article 59

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 60

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 contradueixin.

Títol V. Arrendaments mixtos d'habitatge i local per a negoci

Article 61

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 62

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

Totes les accions que s'exerceixen amb l'objecte de resoldre els litigis, les relacions i les obligacions que derivin dels contractes d'arrendament, amb independència de llur quantia econòmica, se substancien de conformitat amb les normes del procediment civil següent:

1. Són part legítima per exercir 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 drethavents.

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.

El demandant ha d'adreçar la demanda amb les corresponents còpies a la Batllia fent constar el seu nom i domicili, el nom i el domicili del demandat, els fets i els fonaments de dret en què basa la seva pretensió i la petició concreta que adreça a l'òrgan jurisdiccional.

Dintre del termini dels cinc dies a comptar del dipòsit el president de la Batllia dictarà providència designant el batlle que correspongui al qual trameirà la demanda.

El batlle cita la part demandada, amb trasllat de la demanda, i la cita a compareixer per contestar en el termini de vuit dies.

Quan siguin dos o més els demandats, hauran de contestar la demanda, junts o separadament, ambdós dins el termini fixat en l'article anterior.

Si el dia assenyalat per a la contesta a la demanda l'actor no compareix, es considerarà que ha desistit i se'l condemnarà al pagament de totes les costes del judici. Si no compareix el

demandat, podrà ser declarat en rebel·lia a instància de l'actor, donant-se per contestada la demanda i seguirà el curs corresponent.

Si en comparèixer en el termini previst en l'apartat 4, el demandat formula reconvençió en contestar la demanda, se'n donarà trasllat a l'actor per a què contesti dins del termini de vuit dies.

3. Una vegada contestada la demanda o la reconvençió si és el cas, el batlle citarà les parts a judici de proves dins el termini de vuit dies, assenyalant dia i hora que no podrà alterar-se si no és per causes excepcionals.

4. A la data assenyalada, el batlle obre el judici de proves decidint sobre l'admissió de les proves proposades i s'uneixen als autes els documents que s'adjuntin en aquell moment.

Si el batlle entén que alguna de les proves proposades no és pertinent, la refusa de forma motivada. Contra aquest acord no s'hi pot interposar recurs i només pot formular-se la protesta de la part afectada a fi que pugui ser tinguda en compte, en cas d'apel·lació, pel tribunal corresponent.

5. Si s'admeten proves que no són practicables en el mateix acte, el termini per practicar-les no pot excedir, en cap cas, el de catorze dies comptats des de la data d'obertura del judici de proves. El batlle també pot decidir d'ofici la pràctica de les proves que consideri oportunes.

6. Un cop practicades les proves, el batlle dóna a les parts un termini de vuit dies perquè presentin conclusions.

7. Quan s'hagin presentat les conclusions o esgotat el termini per fer-ho, el batlle dicta sentència en el termini improrrogable de trenta dies.

En l'acte de la notificació s'adverteix les parts del dret a recórrer en apel·lació i del termini per fer-ho.

8. Contra la sentència en primera instància, es pot interposar recurs d'apel·lació que es presenta directament davant del batlle, en el termini de tretze 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.

9. El mateix batlle dóna trasllat de l'escrit de recurs a la part apel·lada perquè al·legui allò que estimi procedent en un altre termini de tretze dies.

10. Un cop practicades les actuacions a què es refereix l'apartat anterior, el batlle eleva els autes a la Sala Civil del Tribunal Superior d'acord amb les normes generals, i aquest, sense cap altre tràmit, llevat que una de les parts demani la celebració del judici oral, dicta sentència dins el termini de trenta dies a comptar de la recepció.

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

12. No es pot admetre el recurs d'apel·lació 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 recurs, llevat que, requerit pel tribunal que el conegui, l'arrendatari complís aquesta obligació en el termini improrrogable de vuit dies.

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

El desnonament pot ser enervat per l'arrendatari mitjançant la consignació de les rendes degudes si ho fa, com a màxim, en la data assenyalada per a la contesta a la demanda.

a) Aquesta enervació no es produeix si se n'ha produït una altra dins el termini dels dotze mesos immediatament anteriors.

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

14. La sentència recaiguda, en els supòsits en què disposi la resolució del contracte d'arrendament, és executada pel batlle que hagi conegut del litigi en primera instància i de la manera següent:

a) Quan sigui ferma la sentència que condemni al desnonament i una vegada retornats els autes a la Batllia en cas d'apel·lació, es procedeix a l'execució a instància de l'actor. El batlle ordena que s'apercebeixi el demandat de desnonament per al cas que no desallotgi la finca en el termini de 15 dies.

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

c) Transcorregut el termini assenyalat sense que el demandat hagués desallotjat la finca, es procedeix al llançament.

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

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 i a tots els contractes d'arrendament celebrats amb anterioritat a partir del moment en què el contracte es renovi per tàcita reconducció. Això no obstant, les disposicions dels articles 45 apartat 2 i 55 relatives a l'actualització de la renda, són aplicables immediatament.

Segona

El procediment civil establert a la disposició addicional segona s'aplica als litigis que s'iniciïn després de l'entrada en vigor d'aquesta Llei.

Tercera

1. Dins del termini de tres mesos a comptar de la publicació de la Llei, el Govern ha de determinar reglamentàriament les normes substantives i de procediment que regiran 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, i pot establir també uns terminis

diferents en funció de la data de construcció. En tot cas, el certificat d'habitabilitat té una vigència de deu 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.

Quarta

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 a allò que s'estableix en aquesta Llei, i específicament la Llei d'arrendaments de finques urbanes, de dates 2 i 3 de setembre de 1993.

Disposició final

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

Casa de la Vall, 30 de juny de 1999

Francesc Areny Casal
Sindic General

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

Jacques Chirac
President de la
República Francesa
Copríncep d'Andorra

Joan Martí Alanís
Bisbe d'Urgell
Copríncep d'Andorra

Llei reguladora de l'exercici dels professionals liberals de l'arquitectura

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

Llei reguladora de l'exercici dels professionals liberals de l'arquitectura

Exposició de motius

Els professionals universitaris de grau mitjà i superior que fins ara han exercit les seves arts en els camps de l'edificació, els equipaments col·lectius, l'ordenació del territori i l'urbanisme, han contribuït a l'important creixement immobiliari del Principat. Però les exigències de major formació i competència tècnica, que han canviat durant els darrers anys, fan necessari el degut aclariment competencial en la matèria.

La seguretat i la qualitat de les edificacions, cada dia més complexes, la seguretat jurídica, el respecte a les titulacions universitàries de grau superior i la lluita contra l'intrusisme professional, són valors de primer ordre, pels quals les administracions públiques i els col·legis professionals han de vetllar de manera especial.

No es pot oblidar el passat ni, pel que fa al cas, menystenir els drets d'aquells professionals de les arts de la construcció que han aportat, al llarg dels anys, la seva col·laboració al creixement immobiliari del país.

Tampoc no es pot negligir l'especial atenció que han de merèixer els esforços dels nous titulats universitaris de grau superior que dia a dia s'incorporen, no sense dificultats, al món del treball i que han de poder trobar el suport i la protecció de la societat i de les administracions públiques sota la forma de llei.

Conciliar els drets d'uns i altres, protegir els interessos mutus i reforçar la personalitat i la funció dels col·legis professionals, és l'objecte primordial de la present Llei.