



STSJAD, Civil del 12 de maig del 2026 (ROJ: STSJAD 99/2026 - ECLI:AD:TSJADAD:2026:99)

Òrgan: Tribunal Superior de Justícia - Seu: Andorra la Vella - Sentència: 51/2026 - Recurs: 43/2026 -

Data resolució: 12/05/2026 - NIG: 5300542120250002018

Ponent: VINCENT ANIERE

Tipus de resolució: Sentència

Títol: Arrendaments- Llei 24/2023, del 28 de novembre

ARRENDAMENT D'HABITATGE

CONTRACTE D'ARRENDAMENT

LLANÇAMENT

RESOLUCIÓ DEL CONTRACTE

RESUM I.A.

El Tribunal Superior de Justícia desestima el recurs d'apel·lació i confirma la resolució del contracte d'arrendament d'habitatge, condemnant l'arrendatari al llançament, al pagament de les rendes de 582,33 euros mensuals, les despeses d'aigua, 62,70 euros per despeses extrajudicials, els danys a determinar en execució de sentència i les costes processals de les dues instàncies. El tribunal fonamenta la decisió en la validesa de la notificació de no renovació efectuada mitjançant el dipòsit de la comunicació a la bústia de l'immoble i descarta l'aplicació de la pròrroga legal de la Llei 24/2023, del 28 de novembre, en no haver estat invocada oportunament per la part arrendatària després de rebre la notificació de la propietat.

SENTÈNCIA

Magistrats

VINCENT ANIERE

JAUME TOR PORTA

CARLES CRUZ MORATONES

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTÍCIA

Sala Civil

TSJC.- 0000043/2026

ORIGEN: 5000346/2025 - 0

NIG: 5300542120250002018

SENTÈNCIA 000051-2026 DE 12/05/2026

Ponent : Sr. Vincent ANIÈRE

Data : 12/05/2026

Sala : Tribunal Superior de Justícia - Sala Civil

Referència : TSJC.- 0000043/2026

Nig : 5300542120250002018

IU : ECLI : AD:TSJC:2026:00051

SENTÈNCIA 000051/2026

PARTS:

Apel·lant: Sr. Càndid

Representant: Sra. Núria

Advocada: Sra. Càndida

Apel·lat: Sra. Georgina

Advocada: Sra. Victòria

COMPOSICIÓ DEL TRIBUNAL:

President: Sr. Jaume TOR PORTA

Magistrats: Sr. Vincent ANIÈRE

Sr. Carles CRUZ MORATONES

OBJECTE:Arrendaments- Llei 24/2023, del 28 de novembre

Andorra la Vella, 12 de maig del 2026.

En nom del Poble Andorrà.-

Reunida la Sala Civil del Tribunal Superior de Justícia d'Andorra ha vist el recurs d'apel·lació a les actuacions més amunt referenciades.

En la tramitació d'aquestes actuacions han estat observades les prescripcions legals, i ha estat ponent el magistrat **Sr. Vincent ANIÈRE**, el qual expressa el parer del Tribunal.

ANTECEDENTS DE FET

1.-En el marc del procediment **d'Arrendaments**5000346/2025 instat el 09/10/2025 per la Sra. Georgina en contra del Sr. Càndid, de demanda de resolució contractual amb petició de llançament, el Sr. Batlle va dictar sentència de data 20/01/2026, decidint :

"Primer.-Estimar substancialment la demanda formulada per part de la representació processal de la Sra. Georgina contra el Sr. Càndid en els termes següents:

1.- Declarar la resolució del contracte d'arrendament subscrit el 29/09/2017 i que ocupa a la unitat immobiliària següent: ADR000, Andorra la Vella).

2.- Condemnar al Sr. Càndid a retornar la possessió de la unitat immobiliària arrendada lliure i vàcua a la Sra. Georgina. En cas de no donar compliment voluntari es podrà procedir per via d'execució forçosa.

3.- Condemnar al Sr. Càndid a satisfer a la part demandant la renda mensual per import de 582,33€ que no hagi estat satisfeta o consignada entre la data de presentació de la demanda i el mes de gener de 2026.

4.- Condemnar al Sr. Càndid a satisfer a la part demandant i en concepte d'ocupació indeguda 582,33€ mensuals - o la seva part proporcional- des de l'01/02/2026 i fins el dia de l'efectiu retorn de la possessió de la unitat arrendada a la part demandant.

5.- Condemnar al Sr. Càndid a satisfer a la part demandant les despeses d'aigua que es meritin fins al retorn de la possessió a la part demandant, a acreditar en seu d'execució així com 62,70€ en concepte de despeses extrajudicials.

6.- Condemnar al Sr. Càndid a satisfer a la part demandant els danys i desperfectes que es puguin acreditar en el moment d'entrega i retorn de la possessió de la unitat immobiliària.

SEGON.-Informar a la part demandant que una eventual demanda d'execució haurà de ser instada i vehiculada a través del saig.

TERCER.-Imposar a la part demandada el pagament de la totalitat de les costes judicials ocasionades.".

2.-En contra d'aquesta resolució ha interposat recurs d'apel·lació la representació processal del Sr. Cándid, demanant la seva revocació i que es declari vigent el contracte d'arrendament fins al 30/09/2027, amb desestimació de la demanda de desnonament i imposició de costes a la part actora en ambdues instàncies. I en qualsevol cas, la reforma de la condemna en costes de primera instància, davant la premissa del dubte jurídic raonable.

Fonamenta el seu recurs en una incorrecta interpretació i aplicació de l' [article 2.2.a\) de la Llei 24/2023](#) i en un error en la valoració de la prova sobre la notificació fefaent.

Argumenta en síntesis que l' [article 2.2.a\) de la Llei 24/2023](#) no conté cap limitació expressa vinculada a l'any 2024, ni disposició transitòria que exclogui venciments produïts amb posterioritat; que la Llei identifica els contractes formalitzats fins al 2019 i assegura la seva continuïtat durant tres anys, fins al 2027, en absència d'acord ; que la resolució d'instància adopta una interpretació restrictiva que reforça la posició de la part forta del contracte, neutralitzant la protecció establerta pel legislador i vulnerant la seguretat jurídica; que la Llei pretenia que si l'arrendador no comunica fefaentment res a l'arrendatari, els contractes quedaven prorrogats per 3 anys, no essent admissible el pretès acord "tàcit".

D'altra banda, sosté de forma resumida que la càrrega de la prova de la notificació de no renovar el contracte correspon íntegrament a la propietat, qui pretén extingir el contracte i que no es pot exigir a l'arrendatari que acrediti un fet negatiu, i que la prova practicada no acredita de manera incontestable la recepció del preavís.

3.-La Sra. Georgina demana la confirmació en tots els seus extrems de la Sentència recorreguda, imposant a l'ensem a l'adversa les costes judicials de segona instància, inclosos els honoraris d'advocat i qualsevol altra despesa que porti conseqüència del present procediment.

De manera resumida, sosté, d'una part, que la interpretació de la norma pel Sr. Batlle és coherent i en tot cas prudent, vista la excepcionalitat de la norma, en la línia de la voluntat del legislador resultant de normes anteriors en matèria d'arrendament d'habitatge, tot en concordança amb la seva exposició de motius, i d'altra part, que la Sentència recorreguda resol encertadament que el recurrent va ser degudament notificat per carta de data 10/06/2025, de la voluntat de la propietat de no renovar el contracte d'arrendament que els unia al seu venciment, i que no existeix cap inversió de la càrrega de la prova sinó que la sentència puntualitza que el pretès mal funcionament del sistema de tancament de la bústia no pot desvirtuar l'entrega de la carta.

FONAMENTS DE DRET

Primer.-Tot i que la part apel·lant invoca en primer lloc la qüestió de l'aplicació de la Llei 24/2023 i en segon lloc la qüestió de la notificació, seguirem l'ordre invers, seguit per la sentència, ja que és el més lògic.

En efecte, en el present cas d'arrendament on la part arrendadora pretén que es decreti la resolució del contracte i es procedeixi al llançament de l'arrendatari pel fet d'haver-li notificat en temps útil la seva decisió de no renovar el contracte, l'arrendatari s'oposa a tals pretensions en considerar, d'una, que no se li va degudament notificar la voluntat de l'arrendador de no renovar el contracte, i de dos, que en tot cas pot invocar la pròrroga prevista per la Llei 24/2023.

Per tant, s'imposa la resolució prèvia de la qüestió de la notificació.

Segon.-De les relacions contractuals i de la notificació de la carta del 10/06/2025.

En data 29/09/2017, el Sr. Carla succeït per la Sra. Georgina, part arrendadora, i el Sr. Cándid, part arrendatària, varen signar un contracte d'arrendament d'habitatge, amb efecte a l'01/10/2017, de l'apartament ADR000, d'Andorra la Vella, per un període inicial de cinc anys i un lloguer de 490.-euros.

Recordem que l' [article 42 LAFU](#) disposa que, 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.

El pacte sisè del contracte d'auto reprèn aquesta disposició, afegint que la voluntat de donar el contracte per rescindit, s'ha de manifestar expressament i en forma fefaent a l'altra part.

Per carta del 10/06/2025, l'advocada de la Sra. Georgina, apuntant les renovacions per tàcita reconducció per períodes d'un any sobrevingudes des del 30/09/2022, i per tant una data de venciment al 30/09/2025, va notificar al Sr. Cándid que, dintre del termini de preavís de tres mesos legalment establert, la decisió de la propietat de no prorrogar al seu venciment el referit contracte d'arrendament i, per tant, de resoldre'l per tot el dia 30/09/2025.

En data 13/06/2025, el gerent de l'empresa SE, a qui la propietat havia confiat la carta per que la remetés al Sr. Cándid, va certificar que, després d'haver recollit la carta el 10/06/2025,

- en arribar a la direcció, el mateix dia, la persona que l'havia atès a través de l'intercomunicador li havia manifestat que : "*ara no la podem recollir per que estan en conferència per Zoom*", sol·licitant que es deixes un avis a la bústia, i així es va fer,
- que donat que els destinataris no s'havien manifestat, la lletrada de l'arrendadora el va sol·licitar de tornar a portar la mateixa carta, el dia 13/06/2025,
- que es va desplaçar novament i essent les 13:45 i no trobant-hi el destinatari, va dipositar la carta original a l'interior de la bústia del pis ADR000, degudament identificada amb el nom del Sr. Càndid, tot certificant el lliurament, on hi va anotar el dia i l'hora, de la mateixa manera que es fa amb la còpia (adjuntat a l'escrit de demanda).

El certificat en qüestió esta acompanyat d'una foto de la bústia on apareix el nom del Sr. Càndid i d'un vídeo on es veu el dipòsit de la carta en la bústia.

L'arrendatari sosté que no ha rebut dita carta indicant al respecte que la bústia era deteriorada, adjuntant també un vídeo de la mateixa, i que no podent-se considerar que existeix de manera incontestable provat que l'ha rebuda no se'l pot considerar com a notificat de la voluntat de l'arrendador d'oposar-se a la renovació del contracte, el que l'hauria privat d'oposar-se a la resolució del mateix.

Al contrari, la sentència d'instància considera que la notificació efectuada correspon a una manifestació expressa i fefaent de la voluntat de l'arrendador tal com exigeix el contracte, recordant que aquesta Sala es va pronunciar sobre l'aplicació d'una clàusula semblant (Sentència del 22/04/2024 rotlle TSJC 216/2023) en la que vam concloure que es tractava essencialment d'una qüestió de prova, val a dir que s'ha de resoldre en cada cas segons els elements aportats, per determinar si la comunicació s'ha fet "*mitjançant un document o un mitjà que fa fe, que sigui digne de fe*", és a dir de creure, essent "*acreditat*", "*autèntic*" i "*incontestable*" uns sinònims de "*fefaent*".

En el present cas, arribem a la mateixa conclusió que Sr. Batlle.

En efecte, si bé sembla que la bústia podria presentar certa fragilitat, la mateixa apareix perfectament funcional. I no apareix que l'arrendatari hagi efectuat cap diligència per arreglar aquest estat de fet que invoca ara, ni ho hagi comunicat a la propietat. A més, a l'ocasió del primer intent de remesa, es va demanar a l'empleat de SE, via l'interfon corresponent al pis d'autes, de deixar la carta en la bústia, petició sorprenent si l'ocupant sabia que existia un risc que un tercer agafi la carta com ho pretén ara. En tot cas, quedat provat a través del certificat de SE, de la foto i de la vídeo que la carta, sí, fou dipositada en la bústia.

Així les coses, no existeix cap inversió de la càrrega de la prova tota vegada que, una vegada provada la remesa de la carta a la bústia, era a qui pretenia que en havia estat sostreta per un tercer que calia aportar elements per establir-ho, el que no correspon a la prova d'un fet negatiu sinó a la prova d'un fet material. A més, no parlem d'una sinó de dues cartes que haurien desaparegut (la dipositada el 10 i la dipositada el 13) circumstància que fa més difícilment creïble la versió del defenent.

Per consegüent, s'ha de concloure que l'arrendatari es va veure degudament i de manera fefaent notificat de l'oposició de l'arrendador a una nova pròrroga.

Aquest extrem del recurs s'ha de desestimar.

Tercer.-Del dret de pròrroga establert a l' [art. 2.2 a\) de la Llei 24/2023](#)

Una vegada determinat que l'arrendatari es va veure degudament i de manera fefaent notificat de la voluntat de l'arrendador de no renovar més el contracte, i que per tant es va trobar en posició d'invocar el dret de pròrroga establert a l' [art. 2.2 a\) de la Llei 24/2023](#), cosa que no va fer, escau resoldre la qüestió de si podia invocar dit dret i en quines condicions.

La part recurrent no accepta la interpretació que fa el Sr. Batlle de les previsions legals segons la qual el règim de pròrroques previst a l' [article 2.2 a\) de la Llei 24/2023](#) no és aplicable al cas d'autes, atès que es tracta d'una mesura excepcional i temporal, concebuda exclusivament per als contractes que expiraven durant l'any 2024.

Doncs bé, la [Llei 24/2023, del 28 de novembre, de mesures d'estímul i d'estabilitat del mercat d'arrendament d'habitatges](#), el seu [article 2](#) preveu la pròrroga legal dels contractes d'arrendament d'habitatge per a residència habitual i permanent formalitzats durant l'any 2021 o amb anterioritat.

L'article 2.2 (a) preveu pel contractes formalitzats durant l'any 2019 o amb anterioritat, una pròrroga de 3 anys.

Més precisament, disposa :

"1. Els contractes d'arrendament d'habitatge per a residència habitual i permanent atorgats a l'empara del capítol primer del títol III de la Llei d'arrendaments de finques urbanes i la formalització dels quals es va acordar durant l'any 2021 o amb anterioritat, es poden prorrogar, renovar o extingir segons convinguin lliurement les parts, d'acord amb les disposicions de la Llei esmentada.

2. No obstant això, a manca d'acord entre les parts, un cop s'esdevingui la finalització de la durada del contracte principal o de qualsevol de les seves pròrroques, i sempre que la part arrendatària compleixi estrictament amb totes les obligacions legals i contractuals, s'aplica el sistema de pròrroques següent :

a) Per als contractes formalitzats durant l'any 2019 o amb anterioritat, s'aplica una pròrroga de tres anys de durada, i la renda pot incrementar-se, durant el primer any de la pròrroga, de conformitat amb el que estableix l'apartat 3. Durant la resta del període, la renda s'actualitza, si està pactat en el contracte, d'acord amb l' [article 45 de la Llei d'arrendaments de finques urbanes](#) vigent, o concordant.

b) Per als contractes formalitzats durant l'any 2020, s'aplica, al seu venciment, una pròrroga de dos anys de durada; i la renda s'actualitza, si està pactat en el contracte, d'acord amb l' [article 45 de la Llei d'arrendaments de finques urbanes](#) vigent, o concordant.

c) Per als contractes formalitzats durant l'any 2021, s'aplica, al seu venciment, una pròrroga d'un any de durada; i la renda s'actualitza, si està pactat en el contracte, d'acord amb l' [article 45 de la Llei d'arrendaments de finques urbanes](#) vigent, o concordant."

Però fins i tot si s'admet que la Llei 24/2023 era aplicable al contracte d'autoes renovat tàcitament el 30/09/2024 (sia durant la vigència de la Llei) amb data de venciment al 30/09/2025, no existeix la total automaticitat que pretén l'arrendatari.

En efecte, perquè el sistema de pròrroga es pugui aplicar, cal que no existeixi cap acord entre les parts en relació a la qüestió de la renovació del contracte.

Però aquesta manca d'acord entre les parts ha de correspondre a unes circumstàncies particulars i no es pot deslligar del sistema legal de la [LAFU de prorrogació-renovació-extinció](#) (d'aquí la referència en l'article 2.1 "es poden prorrogar, renovar o extingir segons convinguin lliurement les parts, d'acord amb les disposicions de la Llei esmentada.") i que hem esmentat en el Fonament anterior, en particular l' [article 42 LAFU](#). És a dir que la frase "a manca d'acord entre les parts" del punt 2. de l'article està totalment vinculada al punt 1.

Per tant, la sola existència d'un sistema legal de pròrroques no impedeix la no renovació del contracte seguint la LAFU. Sinó que implica un sistema de comunicacions que permet a cada part fer valer els seus drets : l'arrendador manifesta la seva voluntat de no renovar de conformitat amb la LAFU i l'arrendatari manifesta que s'hi oposa i invoca el seu dret de pròrroga legal (veure a títol il·lustratiu les sentències del 10/12/2024 TSJC 221/2023 en aplicació de la Llei 30/2021, i del 11/06/2025 TSJC 051/2025). El fet que la Llei 24/2023 no contingui més la frase " pot exigir" com ho feia la Llei 23/2019 no canvia el fet que l'arrendatari ha de manifestar la seva voluntat i que la pròrroga no és totalment automàtica.

D'aquí tota la jurisprudència que la Sala ha pogut establir al respecte, determinant uns principis sobre les obligacions recíproques de les parts en particular quan l'arrendador invoca una excepció al dret de pròrroga (veure per la més recent del 15/04/2026 rotlle TSJC 274/2025).

No es pot invocar una "absència d'acord" per si sola per poder pretendre a l'aplicació del sistema de pròrroques i, en el nostre cas, si l'arrendador no hagués comunicat la seva voluntat de no renovar, el contracte hauria seguit vigent però fins al 30/09/2026 en mèrits de l' [article 42 LAFU](#) i no pas del sistema de pròrroques de la Llei 24/2023.

No es tracta de cap acord tàcit sinó de l'aplicació del contracte i del sistema legal de la LAFU.

En tals condicions, a partir del moment on hem determinat que l'arrendatari s'ha vist notificar degudament la voluntat de no renovació i que no ha invocat el dret de pròrroga, el contracte ha quedat vàlidament resolt.

Per tot l'exposat, el recurs s'ha de desestimar.

Tercer.-Quant a les costes de primera instància, l'estimació substancial de la demanda determina la condemna de la part defenent a satisfer les costes i no existeix un dubte jurídic tan important com per justificar derogar a aquest principi legal.

Quart.-La desestimació íntegra del recurs comporta la imposició de les costes de segona instància a la part apel·lant per quan veu el seu recurs desestimat.

En atenció a tot el que s'ha exposat, el Tribunal Superior de Justícia, Sala Civil,

DECIDEIX

PRIMER.-Desestimar el recurs d'apel·lació de la representació processal del Sr. Càndid en contra de la sentència de data 20/01/2026 de la qual confirmem la part dispositiva.

SEGON.-Imposar les costes de segona instància al Sr. Càndid.

Aquesta sentència és ferma i executiva.

Així, per aquesta nostra sentència, definitivament jutjant, ho manem i signem.