Memòria justificativa, de valoració econòmica i de perspectiva de gènere de la Proposició de llei del Registre de la Propietat

I. Antecedents

A través d'aquesta Proposició de llei es constitueix el Registre de la Propietat del Principat d'Andorra, com a institució pública adreçada a dotar els drets i les altres situacions jurídiques relatives als béns immobles de publicitat i seguretat jurídica.

L'establiment d'un registre de la propietat és una fita molt rellevant en el desenvolupament econòmic i social d'un país, ja que dota de més certesa l'estatut jurídic dels béns immobles i en facilita la circulació amb més fluïdesa i estalvi de costos. Això a la vegada obre possibilitats per al seu aprofitament més eficient, tant si es tracta de gaudir-los, explotar-los econòmicament o emprar-los com a garantia.

El Registre de la Propietat permet saber fàcilment quines característiques tenen els immobles, a qui pertanyen, quins gravàmens o càrregues els afecten i en quin ordre, o com s'organitzen les situacions de cotitularitat. La provisió d'informació registral sobre aquests extrems per mitjà d'un registre immobiliari contribueix d'una manera molt decisiva a incrementar la seguretat jurídica, que és un principi reconegut i protegit al més alt nivell (art. 3.2 de la Constitució).

L'establiment d'un registre de la propietat és una empresa tècnicament complexa i d'implementació necessàriament gradual. No obstant això, el Principat d'Andorra es troba en bona situació per a afrontar-la de manera satisfactòria. D'una banda, compta amb el benefici de poder aprofitar l'experiència de tots els països de l'entorn europeu que van instituir els seus registres immobiliaris al llarg del segle XIX i els han anat perfeccionant fins a l'actualitat. D'altra banda, en l'àmbit intern, compta amb la bona pràctica dels notaris andorrans, en exercici de la fe pública, i la tasca desenvolupada per la seva Cambra, que han permès sempre documentar els negocis jurídics relatius als béns immobles amb un grau de fiabilitat elevat.

A això cal afegir la informació subministrada pels cadastres parroquials, els quals, gràcies a les tècniques cartogràfiques modernes, ofereixen una base gràfica de les finques que pot ser emprada pel Registre per a identificar-les amb precisió, fer més segura la seva immatriculació i evitar invasions del domini públic. El Registre de la Propietat, configurat per aquesta Proposició, a més, gaudirà des del primer dia dels avantatges de gestió propis d'un registre que serà electrònic, reduint substancialment o prescindint del tot del paper tant per a emmagatzemar la documentació custodiada, com per a tramitar els procediments registrals, practicar els assentaments i subministrar informació a les persones legitimades a conèixer les dades registrals.

Addicionalment, a banda de facilitar el tràfic jurídic i afavorir el desenvolupament econòmic, un registre electrònic i interoperable com el que es preveu en aquesta Proposició pot col·laborar molt eficaçment amb els tribunals de justícia, tant en la fase cautelar com en la fase executiva de molts processos, reflectint en els assentaments les situacions de pendència dels litigis i facilitant que les resolucions judicials es puguin executar sobre els béns immobles tot respectant l'estat jurídic en què es trobaven en el moment d'interposar una demanda o d'ordenar un embargament i que els drets declarats en les sentències produeixin efectes enfront de tothom.

La institució registral és també important per al desenvolupament de l'urbanisme, especialment en les fases de gestió i execució del planejament. El Registre de la Propietat constitueix un instrument essencial per a assegurar el compliment de la legalitat urbanística, especialment pel que fa a l'ús del sòl, l'activitat de construcció i el

PÀGINA: 1 de 10 DATA I HORA DE LA GENERACIÓ DE LA CÒPIA: 24/04/2026 11:10
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=24d9ac6c-c9f8-422f-97fd-522f91a21c39 emprant el codi segur de verificació.

destí de les edificacions. De manera semblant, pot constituir un mitjà útil a disposició de l'Administració per a la protecció del medi ambient, perquè permet assegurar el compliment de les normes sobre eficiència energètica de les edificacions, fer constar les limitacions i restriccions en l'ús del sòl, informar sobre el seu caràcter contaminat o sobre l'empremta de carboni, i protegir els boscos i espais naturals. Tota la informació continguda en els assentaments registrals pot ser emprada amb finalitats estadístiques que ajudin els poders públics a dissenyar i executar polítiques públiques en àmbits diversos, i molt específicament en relació amb la provisió d'habitatge.

El model de registre pel qual opta aquesta iniciativa legislativa pretén satisfer les finalitats essencials de publicitat i de seguretat jurídica que ha de complir tot registre immobiliari, amb adequació de les seves característiques a les possibilitats i necessitats del moment present, sense descartar que, superada l'etapa transitòria en la qual hom anirà immatriculant gradualment tota la propietat immobiliària, pugui anar ampliant les seves funcions al servei dels interessos generals del país.

II. Consideracions sobre la Proposició de llei

La Proposició de llei s'estructura en sis títols, subdividits en capítols i seccions, i un total de 146 articles, a més de les disposicions de la seva part final.

El títol I, de disposicions generals, presenta el Registre com a instrument de publicitat i de seguretat jurídica i en defineix l'objecte com un registre de drets. La Proposició opta per un model de registre de títols i de drets que proporciona nivells molt superiors de seguretat en el tràfic immobiliari. Així, constitueixen l'objecte del registre els drets de propietat, la resta de drets reals i algunes situacions jurídiques amb possible transcendència real, incloses les limitacions a la lliure disposició dels béns immobles per raó de l'establiment de mesures de suport a favor de persones amb discapacitat.

Aquesta Proposició de llei deixa oberta la possibilitat que puguin accedir també al Registre alguns drets tradicionalment considerats de naturalesa personal que poden recaure sobre béns immobles, com els arrendaments i alguns precontractes immobiliaris que, per mitjà de la constància registral, podran produir efectes més intensos enfront de terceres persones.

D'acord amb la seva concepció com un registre de drets, el Registre es porta per finques, mitjançant l'obertura d'un foli per a cadascuna que en contindrà tot l'historial jurídic.

Els folis reals de cada finca es componen de dues parts. En la primera part hi haurà les dades identificadores de l'immoble, amb la seva naturalesa, situació, límits i superfície, i s'hi incorporaran, com es fa en els registres més avançats, les coordenades georeferenciades dels seus vèrtexs i la seva representació gràfica. La segona part dels folis contindrà de manera successiva tots els assentaments per mitjà dels quals es declarin, constitueixin, modifiquin o extingeixin els drets i situacions jurídiques objecte de constància registral, començant per una primera inscripció que sempre haurà de ser de domini.

La Proposició de llei imposa l'obligatorietat de registre, això és, el deure de promoure la constància en el Registre de totes les alteracions que es produeixen en l'estatut jurídico-real dels béns. Aquesta obligatorietat, tanmateix, haurà de ser progressiva, a fi de no col·lapsar d'entrada el funcionament regular d'un registre que en una primera fase haurà d'assumir una tasca immatriculadora molt intensa, prèvia o simultània a la pràctica de les primeres inscripcions. El fet que la Proposició de llei concebi l'enregistrament com a obligatori determinarà que els notaris, els funcionaris públics i els secretaris judicials tinguin el deure de remetre al Registre còpia o testimoni dels documents que hagin de

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=24d9ac6c-c9f8-422f-97fd-522f91a21c39 emprant el codi segur de verificació.

causar inscripcions o altres assentaments registrals, però això no implica que s'instauri un sistema d'adquisició de drets reals en el qual la inscripció registral sigui constitutiva. La constància registral dels drets els confereix una qualitat superior, per raó dels efectes legitimadors i d'oposabilitat a tercers que confereix el registre, però les mutacions jurídico-reals se seguiran produint al marge del registre, sens perjudici de la decisió que pugui adoptar en el futur el legislador en regular el règim de constitució i de circulació dels diferents tipus de drets reals.

El títol II de la Proposició de llei, subdividit en dos capítols, tracta dels tipus d'assentaments i del procediment registral, i, en el marc de la regulació del procediment i del seu desenvolupament, enuncia els principis que confereixen a aquest Registre el seu segell característic.

La regulació dels assentaments és hereva d'una cultura registral ben arrelada en tots els països que tenen registres immobiliaris de drets. En aquesta tradició, és habitual que els registres tinguin un llibre diari o d'entrada, en el qual es practiquen els assentaments de presentació, i un llibre principal, en el qual es practiquen les inscripcions, anotacions i cancel·lacions. En ambdós llibres es poden practicar també notes marginals. Malgrat el seu caràcter electrònic, s'ha optat per mantenir per a aquests dos compartiments del sistema informàtic la denominació tradicional de Llibre d'entrada i Llibre principal.

La Proposició de llei descriu i regula el contingut dels diferents tipus d'assentaments i la manera de practicar-los. Els assentaments de presentació registren totes les sol·licituds de pràctica d'assentaments en el Llibre d'entrada per ordre estrictament cronològic. Aquests assentaments tenen una vigència de dos mesos, llevat de suspensió o pròrroga en els casos en què la llei ho permeti. Dins del termini legal, el registrador ha de qualificar el títol o els títols presentats i, si escau, procedir al seu registre en el Llibre principal per mitjà del tipus d'assentament que escaigui. L'assentament de presentació determina la data de l'assentament principal sol·licitat, cosa que pot provocar que el registre quedi tancat, temporalment o definitivament, a la constància dels drets contradictoris amb l'inscrit o anotat de data anterior o, si es tracta de drets compatibles sobre una mateixa finca, que el basat en un títol presentat amb anterioritat tingui millor rang que el presentat amb posterioritat. Aquest efecte es coneix com a principi de prioritat i el dret andorrà l'ha acollit com un dels principis del seu sistema registral. L'efectivitat del principi de prioritat, combinat amb el tracte successiu, pot comportar el tancament del registre als drets que s'oposin o siguin incompatibles amb el contingut d'un assentament ja practicat.

Les inscripcions són els assentaments principals en els quals haurà de constar la constitució, declaració, transmissió o modificació dels drets i les situacions jurídiques o restriccions a l'administració o lliure disposició dels béns que són objecte del Registre. La Proposició de llei regula les particularitats de diferents tipus d'inscripcions per raó del tipus de negoci que genera el títol que ha de ser inscrit o de les clàusules que incorpora, com per exemple les d'ajornament del pagament del preu, de prohibició de disposar o de condicions suspensives o resolutòries.

Segons s'ha avançat, la Proposició de llei ha optat per permetre l'accés al Registre de la Propietat dels contractes d'arrendament sobre tota mena de finques, llevat dels lloguers d'habitatges per a vacances o els lloguers d'habitacions. La inscripció d'aquests contractes, que té sobretot sentit quan l'arrendament és de llarga durada, s'admet sempre que hi hagi acord a l'efecte entre les dues parts contractants. Per a la inscripció d'aquests contractes no és imprescindible la documentació pública; és suficient el model de contracte tipus aprovat per l'Institut Nacional de l'Habitatge, amb les clàusules que les parts hagin acordat, sempre que hi hagi certesa de la seva data pel fet d'estar signat amb signatura electrònica, legitimada notarialment o ratificada davant el registrador.

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=24d9ac6c-c9f8-422f-97fd-522f91a21c39 emprant el codi segur de verificació.

Les anotacions preventives permeten la constància registral d'actes, negocis o situacions jurídiques que no poden ser objecte d'inscripció per raó, generalment, de la seva transitorietat i que gaudeixen d'aquesta modalitat de publicitat perquè la llei així ho estableix. Es tracta, doncs, d'assentaments típics, d'objecte molt divers, que es poden practicar per raó d'actuacions judicials o administratives de les quals hom vol garantir l'eficàcia (demandes que tenen per objecte alguna pretensió relativa a algun dret real; embargaments preventius o executius; resolucions de segrest o prohibició de disposar de béns); per raó de l'existència d'impediments per a efectuar una inscripció (per defectes esmenables o per impossibilitat del registrador); per raó de la iniciació d'un procediment de rectificació registral o, simplement, per raó d'una decisió politicojurídica que tuteli la posició d'alguna persona o alguna pretensió que pretengui exercir (com ara, l'anotació dels drets hereditaris abans de la partició; dels llegats de bé immoble per a assegurar-ne el lliurament o de les reclamacions judicials de llegítima o quarta vidual).

Les cancel·lacions, finalment, són assentaments que deixen sense vigència altres assentaments, de manera total o parcial, sigui perquè s'ha extingit el dret o situació jurídica inscrits o anotats, perquè s'ha declarat nul o ineficaç el títol que va servir per a la seva inscripció o anotació, o perquè l'assentament en qüestió ha caducat. La Proposició de llei facilita la cancel·lació d'alguns drets i càrregues, a instància de persona interessada, si no consta el seu exercici tempestiu, quan és un termini de caducitat, o ha transcorregut el període legal de prescripció de l'acció per a exercir-los sense que consti que això s'hagi fet.

El capítol segon del títol II regula el procediment per mitjà del qual els drets accedeixen al Registre de la Propietat. La Proposició de llei estableix a instància de quina persona o persones es practiquen els assentaments, quins títols –en sentit formal– poden accedir al Registre, en què consisteix l'activitat que duu a terme el registrador a qui es formula la petició d'inscripció, anotació o cancel·lació, i com es pot reaccionar jurídicament contra aquesta en cas de desacord.

El fet que el Registre proporcioni efectes molt rellevants de legitimació i, conseqüentment, de seguretat del tràfic, pressuposa l'observança de requisits també rigorosos de titulació, perquè els documents que s'hi presentin siguin fidedignes quant a la seva data i al contingut que hagi de ser objecte d'inscripció. La Proposició de llei exigeix, en concret, que els títols que es presentin en el Registre estiguin consignats en escriptura pública, resolució judicial o document autèntic, sempre que aquests documents hagin estat autoritzats o expedits per autoritats andorranes o hagin de tenir força al Principat d'Andorra. Només per excepció, com s'ha dit més amunt, en el cas dels arrendaments es poden presentar documents privats.

El procediment registral s'inicia a instància de part interessada. Per poder procedir a la pràctica d'un assentament, cal que ho demanin les persones a qui la Proposició de llei atribueix legitimació a aquest efecte i que indiquin quin tipus d'assentament s'ha de practicar. Només en casos molt excepcionals, la Proposició de llei permet al registrador practicar assentaments d'ofici, com, per exemple, l'anotació preventiva per iniciació d'ofici del procediment de rectificació d'errors.

Una de les funcions més importants exercides pels registradors és la de qualificació dels títols presentats. Presentat un títol en el Registre, el registrador ha de determinar si es pot practicar l'assentament sol·licitat. D'acord amb la Proposició de llei, el seu escrutini se cenyeix a verificar tres grups de qüestions.

En primer lloc, ha de discernir si es compleixen els requisits formals que ha de tenir la documentació presentada, incloent-hi, cal entendre, el control de l'expressió en el títol de les circumstàncies que ha de contenir l'assentament que s'hagi de practicar.

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=24d9ac6c-c9f8-422f-97fd-522f91a21c39 emprant el codi segur de verificació.

En segon lloc, ha de dilucidar si allò que es pretén registrar té naturalesa o transcendència real; és a dir, ha d'assegurar que només accedeixen al Registre els drets reals o les situacions jurídiques que puguin i hagin de tenir eficàcia *erga omnes*, o bé, si escau, els drets personals que excepcionalment la llei permet inscriure.

I finalment, en tercer lloc, ha d'examinar si hi ha algun obstacle derivat del contingut dels llibres del mateix Registre. Aquest darrer element enllaça amb el principi de tracte successiu, que impedeix la inscripció o anotació d'un dret o situació jurídica si no consta prèviament registrat el dret de la persona que ha atorgat el títol que pretén causar la inscripció o anotació, o que se n'hagi de veure perjudicada.

Aquest sistema de qualificació genera una presumpció legal d'exactitud i integritat del contingut del registre, tant pel que fa als drets publicats com pel que fa a les dades descriptives de la finca, això darrer si hi ha coordinació amb les dades subministrades pel cadastre.

La Proposició de llei també facilita la fluïdesa del procediment registral en disposar que els registradors, si consideren que un títol té algun defecte esmenable, hagin de fer constar com, a parer seu, el defecte ha de poder ser esmenat, i fins i tot permet que formulin una proposta d'esmena per a salvar l'obstacle, si això fos possible. En qualsevol cas, les qualificacions registrals de suspensió o denegació de la pràctica de l'assentament que es tracti poden ser recorregudes davant del mateix registrador i, si aquest no reconsidera la seva decisió en cinc dies, hom pot interposar recurs davant del batlle de la jurisdicció civil a qui correspongui per torn.

El títol III aborda totes les qüestions relatives a la "publicitat formal", és a dir al subministrament d'informació del contingut dels assentaments registrals. En aquest marc, la Proposició de llei tracta dels mitjans pels quals es fa efectiva aquesta publicitat, de la legitimació per a demanar-la, dels continguts que són objecte de publicitat i del seu valor jurídic.

Per a facilitar la publicitat bàsica que requereix habitualment qui consulta el Registre s'ha previst que aquest contingui un repositori amb informació permanentment actualitzada i estructurada de totes les finques. El repositori ha de permetre extreure en tot moment un document per a cada finca en el qual constin les seves dades identificadores, els drets i les càrregues, gravàmens i limitacions vigents, i els assentaments de presentació que puguin donar lloc a la pràctica d'algun altre assentament en el Llibre principal.

A banda de l'accés a la informació registral bàsica per aquesta via, també serà possible obtenir informació de contingut més específic, literal o extractada, referida a certs tipus d'assentaments o de drets, a certs períodes temporals o a persones determinades. La Proposició de llei preveu també, previ desenvolupament reglamentari, que en alguns supòsits es pugui subministrar informació continuada; és a dir, que durant un període breu de temps es comuniquin al sol·licitant d'una certificació les variacions de drets o altres situacions jurídiques que puguin afectar la finca de la qual s'ha requerit la informació.

Atesa la naturalesa sensible de la informació registral, l'obtenció de publicitat del contingut del Registre està subjecta, amb caràcter general, a l'acreditació d'interès legítim. La Proposició de llei permet que puguin accedir-hi sempre, en exercici de les seves funcions, els batlles, magistrats, membres del ministeri fiscal i les altres autoritats i funcionaris públics, com també els saigs, les persones legitimades per una resolució judicial, i els notaris quan han d'intervenir en l'atorgament de documents públics en relació amb alguna finca. Fora d'aquests casos, la Proposició de llei protegeix la privacitat de les dades registrals i requereix un interès legítim. Es pretén d'aquesta

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=24d9ac6c-c9f8-422f-97fd-522f91a21c39 emprant el codi segur de verificació.

manera evitar indagacions impertinents que puguin revelar l'abast del crèdit dels titulars registrals o perjudicar-los amb la difusió d'altres dades sensibles, qüestió important en un país de dimensions reduïdes com Andorra, en el qual la privacitat, que no el secretisme, constitueix un valor social molt arrelat i susceptible fins i tot de protecció constitucional (art. 14 de la Constitució).

La publicitat registral se subministra sempre a través de certificacions, que s'han d'expedir preferentment per mitjans electrònics i que donen fe del seu contingut. A banda de la comunicació d'informació per aquesta via, es preveu que el Registre pugui facilitar dades anonimitzades amb finalitats estadístiques i per a la implementació de polítiques públiques. Tanmateix, per les raons abans apuntades i a fi d'evitar que la informació registral pugui ser objecte de tràfic il·legal, es fa explícit el deure d'assegurar que no sigui possible el telebuidatge de dades o la creació de bases de dades paral·leles.

El títol IV de la Proposició de llei regula el sistema d'accés de les finques al Registre de la Propietat i els procediments que asseguren la concordança del Registre amb la realitat extraregistral. En un registre de nova planta és crucial assegurar que els immobles hi ingressin amb la màxima precisió possible, tant pel que fa als títols jurídics com pel que fa a les característiques físiques, a fi d'evitar posteriorment litigis sobre la propietat o altres drets o sobre els límits de les finques i també haver de recórrer a procediments per a restablir la concordança d'un registre inexacte amb la realitat material de les finques immatriculades.

La Proposició de llei pretén assegurar que la descripció de les finques que hom immatricula estigui coordinada amb la que en faci el respectiu cadastre. Si la certificació cadastral no conté georeferenciació o la descripció que fa de la finca no coincideix amb la de la sol·licitud d'immatriculació, caldrà aportar una certificació gràfica alternativa i adoptar cauteles addicionals, com la crida a l'expedient dels titulars de finques confrontants. Feta la immatriculació, en aquests casos se'n donarà trasllat al cadastre per a completar o rectificar allò que escaigui i assegurar la coordinació entre ambdues fonts d'informació. La concordança entre el Registre i els cadastres parroquials també s'assegura requerint que qualsevol canvi de titularitat cadastral vagi precedida de la inscripció del títol o títols pertinents en el Registre i que no es facin canvis perimetrals en els cadastres si no s'han fet constar prèviament o es fan constar simultàniament en el Registre de la Propietat.

En el disseny legal dels procediments d'immatriculació, regulats en el capítol primer d'aquest títol IV, la Proposició de llei ha cercat d'assolir el difícil punt d'equilibri entre l'agilitat i la seguretat. L'ingrés de tota la propietat immobiliària del país, tant privada com pública, en el Registre de la Propietat és una missió ingent, que haurà de ser implementada progressivament. Per a facilitar-la, la Proposició de llei contempla un procediment ordinari d'immatriculació per mitjà d'un expedient que es tramitarà davant del mateix Registre, en el qual és suficient aportar títol de domini que consti en escriptura pública, una certificació negativa del notari que tingui el títol sota la seva custòdia i un certificat de notes de la Cambra de Notaris.

De la mateixa manera, si la descripció de la finca és completa i coincideix plenament amb la que resulta del cadastre, l'expedient es pot tramitar només amb la intervenció dels titulars de drets sobre la finca sense la intervenció dels veïns confrontants. Si, contràriament, hi ha divergències en la descripció de la finca i els seus límits amb la que resulta del cadastre, o hi ha la sospita que hi pugui haver superposició de finques, o desplaçaments de cartografia, com també si la immatriculació s'ha de practicar en virtut d'una certificació gràfica alternativa, caldrà fer notificació als titulars confrontants també perquè puguin comparèixer i al·legar allò que convingui als seus drets. La Proposició de

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=24d9ac6c-c9f8-422f-97fd-522f91a21c39 emprant el codi segur de verificació.

llei és també particularment curosa a protegir la propietat pública i prevenir invasions dels béns demanials, preveient que el registrador hagi de cridar a l'expedient l'Administració pública competent sempre que la finca que hom sol·licita immatricular confronti amb un bé de domini públic o el registrador tingui dubtes fonamentats sobre la coincidència total o parcial de la finca que ha de ser immatriculada amb altres de domini públic que no estiguin encara immatriculades.

A banda del procediment ordinari d'immatriculació, la Proposició de llei atribueix a les administracions andorranes i als coprínceps la prerrogativa d'immatricular els seus béns per mitjà de certificació i a l'Església catòlica la possibilitat de fer el mateix, respecte dels béns destinats al culte o a finalitats religioses. En aquests casos, caldrà, però, publicar per edicte, la immatriculació realitzada, obrint així la possibilitat que terceres persones puguin qüestionar-la. Les finques de titularitat pública que hagin estat objecte d'un procediment administratiu per a la seva delimitació, les que han estat objecte d'expropiació forçosa i les resultants de processos de planejament derivat també poden ser immatriculades amb les resolucions o l'escriptura pública que posen fi als respectius procediments, atès que en aquests procediments s'hauran adoptat ja les precaucions necessàries per a garantir la certesa de les dades rellevants per a la seva immatriculació.

En totes les immatriculacions, llevat de les ordenades per sentència ferma, la Proposició de llei adopta la cautela de suspendre els efectes de legitimació a favor dels tercers fins que no hagin transcorregut dos anys des de la data de la immatriculació. Aquesta suspensió transitòria d'efectes, usual en altres sistemes registrals, dona marge per a poder qüestionar les titularitats inscrites o per a fer constar en el foli de la finca immatriculada drets i càrregues que no van ser inscrits en el procediment d'immatriculació.

La resta dels capítols del títol IV regulen altres procediments o expedients adreçats a corregir inexactituds registrals o a adequar la informació proporcionada pel Registre a vicissituds que es poden produir extraregistralment en algunes finques immatriculades.

Així, la Proposició de llei preveu la possibilitat de fixar els límits d'una finca, o alguns d'aquests límits, sense necessitat d'acudir als tribunals, per mitjà d'un expedient registral en el qual hauran de comparèixer i arribar a un acord les parts afectades.

Es regulen també expedients per a la represa del tracte successiu, que han de ser infreqüents en un sistema de registre obligatori com serà l'andorrà quan es trobi en ple funcionament. Tampoc és previsible que siguin freqüents els supòsits de doble immatriculació, atesa la cura que posa el sistema a assegurar la georeferenciació de les finques i la seva coordinació amb la informació cadastral. Quant a les declaracions d'obra nova, el Registre exercirà una important funció de control de legalitat urbanística, en haver d'acreditar-se que l'obra ha estat acabada d'acord amb el projecte aprovat i les condicions imposades en la llicència, a més de satisfer les exigències que pugui imposar la llei quant al seu ús, particularment si l'obra ha de ser destinada a habitatge.

Els dos darrers títols de la Proposició de llei contenen disposicions de caràcter organitzatiu, relacionades amb el funcionament del Registre, i disposicions reguladores de l'estatut jurídic dels registradors de la propietat. El Registre de la Propietat es concep com una institució pública centralitzada, amb seu única i amb competències sobre tot el territori nacional, que actua amb plena autonomia en l'exercici de les seves funcions. La Proposició de llei atribueix competència al cap de govern, o a un ministre per delegació, per assumir la planificació estratègica de la institució i exercir-hi un control administratiu que permeti identificar i prevenir els eventuals riscos operatius que la puguin afectar i,

PÀGINA: 7 de 10 DATA I HORA DE LA GENERACIÓ DE LA CÒPIA: 24/04/2026 11:10
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=24d9ac6c-c9f8-422f-97fd-522f91a21c39 emprant el codi segur de verificació.

si cal, superar els obstacles que puguin dificultar-ne el funcionament i compliment de les seves finalitats.

El Registre de la Propietat s'implanta a tots els efectes com un registre electrònic, amb un accés electrònic per mitjà del qual rebrà les sol·licituds de pràctica d'assentaments, de promoció d'expedients o de sol·licitud de certificacions i es comunicarà amb els usuaris del servei, sens perjudici que el *Butlletí Oficial del Principat d'Andorra* faci públics els edictes en els quals s'hagi de donar notícia de la tramitació o resolució de procediments registrals. La plena operativitat electrònica del Registre s'alinea amb l'impuls que ha rebut en els darrers anys l'administració electrònica en totes les institucions públiques andorranes. El Registre ha d'aprofitar aquest impuls, particularment per a fer efectiva la interoperabilitat del seu sistema d'informació amb els dels cadastres i altres institucions amb les quals s'ha de relacionar i per a compartir l'esquema de seguretat establert per a l'Administració pública i l'Administració de Justícia, amb les particularitats i exigències derivades de la seva funció.

Les funcions inherents a l'activitat registral s'encarreguen als registradors i registradores de la propietat, en el nombre que fixi el Govern per decret, tenint presents les necessitats del servei, però sempre hauran de ser dos com a mínim. Els registradors han de ser professionals del dret i són investits de funció pública, amb un règim jurídic que els dota d'independència i garanteix l'exercici neutral de les seves funcions. S'han de dotar dels mitjans humans, tècnics i materials necessaris per a complir les seves funcions, percebent honoraris per realitzar-les d'acord amb un barem aprovat pel Govern i responent personalment amb el deure de contractar una assegurança de responsabilitat civil que cobreixi el rescabalament dels danys causats. El fet que siguin investits de funció pública justifica que es regulin estrictament els requisits per a accedir a la professió, el seu règim d'incompatibilitats, un procés de selecció regit per criteris de mèrit i capacitat, l'establiment de deures de formació inicial i continuada i la subjecció a supervisió administrativa i a un règim de responsabilitat disciplinària.

L'estatut jurídic dels registradors es completa amb la previsió de la constitució d'una Cambra de Registradors, a la qual han de pertànyer obligatòriament. La Cambra és un organisme de dret públic, que representa la professió i vetlla perquè es pugui exercir pel que fa al principi d'autonomia.

Les disposicions de la part final de la Proposició de llei tracen el calendari d'implantació del Registre de la Propietat en totes les seves dimensions. També preveuen i encomanen al Govern el necessari desenvolupament reglamentari de les disposicions de la Proposició de llei, que hauria de facilitar-ne la implementació.

En el pla normatiu, cal tenir present que l'establiment d'un registre de la propietat pressuposa l'existència d'un sistema de drets reals amb regles clares i precises tant pel que fa al contingut d'aquests drets com a la seva dinàmica en el tràfic jurídic. La creació d'un registre de la propietat té un gran valor instrumental en el procés d'actualització de les institucions del dret privat andorrà que ha emprès el Consell General en la darrera dècada, però ha d'anar acompanyat de la codificació del dret de béns a imatge de la qual ha tingut lloc en el dret de successions i en el dret de la persona i de la família. Això justifica una *vacatio legis* extensa, que permeti aprovar la Llei de regulació dels drets reals.

En el pla operatiu, les disposicions finals de la llei subordinen la posada en funcionament del Registre a la necessitat de dissenyar i construir el sistema informàtic que satisfaci les necessitats operatives del Registre i en garanteixi la seguretat. Aquesta tasca, per l'interès públic de les funcions registrals, correspon al Govern. També donen compte, aquestes disposicions, de la necessitat de dotar les primeres places de registrador de la

PÀGINA: 8 de 10 DATA I HORA DE LA GENERACIÓ DE LA CÒPIA: 24/04/2026 11:10
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=24d9ac6c-c9f8-422f-97fd-522f91a21c39 emprant el codi segur de verificació.

propietat, i preparar i convocar el concurs oposició per a cobrir-les. Un cop s'hagin satisfet aquestes necessitats materials i de personal, es preveu que l'entrada en funcionament del Registre sigui gradual, i es faculta el Govern per a prioritzar els actes o negocis que començaran a accedir-hi amb la simultània immatriculació dels béns immobles afectats, amb l'expectativa que, després d'un termini mesurat, el Registre pugui operar a ple rendiment.

Per finalitzar, les darreres disposicions finals de la Proposició de llei modifiquen diversos textos legals, a l'efecte d'adequar-los a l'existència del Registre de la Propietat. En particular, es modifiquen puntualment la Llei 29/2008, de l'11 de desembre, del cadastre, la Llei 12/2004, del 30 de juny, de la propietat horitzontal, la Llei 30/2022, del 21 de juliol, qualificada de la persona i de la família, la Llei 46/2014, del 18 de desembre, de la successió per causa de mort, la Llei 22/2021, del 17 de setembre, de text consolidat del Codi de Procediment Civil i la Llei 44/2014, del 18 de desembre, de l'embargament.

III. Valoració econòmica

D'acord amb la previsió de l'article 103 del Reglament del Consell, els documents que han d'acompanyar les proposicions de llei, tramesos al Consell General, són, per una banda, la memòria justificativa i econòmica, que justifiqui les modificacions que es proposen i faci una valoració del seu impacte previsible en els sectors productius i en la hisenda pública, i, per una altra banda, una memòria justificativa sobre el fet que la iniciativa legislativa té en compte de manera adequada la perspectiva de gènere, així com la documentació i els antecedents necessaris perquè el Consell General s'hi pugui pronunciar.

Donant compliment a aquests requisits, cal remarcar que aquesta Proposició de llei no suposa cap càrrega econòmica addicional per als pressupostos generals de l'Estat, atès que la implantació d'un Registre de la Propietat de caràcter electrònic ja es troba inclosa en els pressupostos aprovats per a la implantació progressiva de l'administració electrònica en tots els àmbits de la gestió pública al Principat d'Andorra, procés que s'està duent a terme actualment.

IV. Valoració en relació amb la perspectiva de gènere

L'article 5 de la Llei 13/2019 determina que el dret a la igualtat de tracte i a la no-discriminació informa, amb caràcter transversal, l'actuació de tots els poders públics. Les administracions públiques l'han d'integrar en l'adopció i l'execució de totes les disposicions normatives i les polítiques públiques. En particular, els poders públics i les administracions públiques han d'integrar el principi d'igualtat de tracte i d'oportunitats entre dones i homes en totes les seves actuacions i en l'adopció i l'execució de les disposicions normatives i les polítiques públiques.

A més, els articles 30 i 45 de la Llei 6/2022, del 31 de març, per a l'aplicació efectiva del principi d'igualtat de tracte i d'oportunitats i a la no-discriminació entre dones i homes exigeixen, d'una banda, que els projectes i proposicions de disposicions normatives de caràcter general, incloent-hi els pressuposts anuals de les administracions, els comuns, els organismes i les entitats vinculades o que en depenen, així com els plans i els programes d'especial rellevància econòmica, social i cultural que se sotmetin a l'aprovació del Consell General, del Consell de Ministres i dels consells comunals, han d'incloure un informe sobre el seu impacte de gènere que faci visible l'impacte diferenciat

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=24d9ac6c-c9f8-422f-97fd-522f91a21c39 emprant el codi segur de verificació.

sobre les dones i els homes de les mesures projectades, i atengui especialment els factors interseccionals i les situacions d'especial vulnerabilitat de determinats col·lectius de dones.

La igualtat de gènere constitueix un dels Objectius de desenvolupament sostenible, l'ODS 5, que ha estat inclòs en el Pla estratègic per a la implementació dels Objectius de desenvolupament sostenible, aprovat mitjançant un acord de Govern del 17 d'abril del 2019 com una eina transversal per a la consecució de tots els objectius de l'Agenda 2030.

Dit això, i un cop analitzada aquesta Proposició de llei, es pot concloure que considera de manera adequada la perspectiva de gènere.

Per tot el que s'ha exposat, i seguint el que dicta l'article 103 del Reglament del Consell General, s'ha emès aquesta memòria i la documentació que l'acompanya, per tal que la Proposició de llei sigui admesa a tràmit al Consell General.

Jordi Jordana Rossell
President Grup Parlamentari Demòcrata

Andorra la Vella, 24 d'abril del 2026

PÀGINA: 10 de 10 DATA I HORA DE LA GENERACIÓ DE LA CÒPIA: 24/04/2026 11:10
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=24d9ac6c-c9f8-422f-97fd-522f91a21c39 emprant el codi segur de verificació.