DOCUMENTS
TIPUS: Publicació
NOM: BCG-39-2026 2.2.1 Edicte Criteri Propo llei Registgre Propietat
UNITAT: Secretari General

ORIGEN: Administració
CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ: 9ba4c121-6422-4246-b6ff-dbc4fe4122a1
IDENTIFICADOR: ES_XXXXXXXXX_2026_00000000000000000000000065780
ESTAT D'ELABORACIÓ: Signat/validat

REFERÈNCIES
EXPEDIENTS: C1300-0172/2026
SIGNATURES
CONSELL GENERAL (SIGNATURA): 29/05/2026 12:40
CARLES ENSENYAT REIG: 29/05/2026 12:50

CONSELL GENERAL
PRINCIPAT D'ANDORRA

Butlletí del
Consell General

Any 2026 – Número 39/2026 – 1 de juny del 2026

2. PROCEDIMENT LEGISLATIU COMÚ

2.2.1. Proposició de llei d'iniciativa parlamentària

Edicte

El síndic general, d'acord amb les previsions de l'article 90 del Reglament del Consell General,

Disposa

Publicar el criteri del Govern relatiu a la **Proposició de llei del Registre de la Propietat**.

Tot el que es fa públic per a general coneixement i efectes.

Casa de la Vall, 1 de juny del 2026

Carles Ensenyat Reig
Síndic General

Butlletí del Consell General
Carrer de la Vall, 9-13 - AD500 Andorra la Vella - Principat d'Andorra - Tel. +376 877 877 - **www.consellgeneral.ad**
Dipòsit legal: AND.282-2021

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=9ba4c121-6422-4246-b6ff-dbc4fe4122a1 emprant el codi segur de verificació.

Criteri del Govern relatiu a la Proposició de llei del Registre de la Propietat

El Govern ha examinat la Proposició de llei del Registre de la Propietat, tramesa a la Sindicatura pel M. I. Sr. Jordi Jordana Rossell, president del Grup Parlamentari Demòcrata, registrada en data 24 d'abril del 2026, i, d'acord amb el que disposa l'article 103.2 del Reglament del Consell General, manifesta el seu criteri sobre la Proposició de llei esmentada basant-se en les següents:

Consideracions

La Proposició de llei del Registre de la Propietat constitueix una reforma estructural de gran rellevància per a l'ordenament jurídic andorrà, atès que permet establir, per primera vegada al Principat, un sistema integral de publicitat registral immobiliària orientat a reforçar la seguretat jurídica, la transparència en el tràfic patrimonial i la protecció dels drets relatius als béns immobles.

La creació d'un registre de la propietat modern i sistematitzat representa una fita institucional important, plenament alineada amb l'evolució del dret comparat europeu i amb les necessitats derivades de la creixent complexitat de les relacions jurídiques i econòmiques vinculades a la propietat immobiliària.

El Govern valora especialment que la iniciativa legislativa opti per un model de registre de drets, de caràcter electrònic i organitzat mitjançant el sistema de foli real, ja que aquest model permet garantir un nivell elevat de certesa sobre la situació jurídica dels immobles, les titularitats, les càrregues i les limitacions que els afecten. La configuració d'un registre íntegrament digital facilita igualment la interoperabilitat administrativa, la simplificació dels procediments i una millor accessibilitat de la informació registral, amb les garanties corresponents en matèria de protecció de dades i seguretat dels sistemes d'informació.

La Proposició de llei articula de manera coherent els principals principis registrals clàssics —com ara els de prioritat, tracte successiu, legitimació, publicitat i oposabilitat davant tercers— i els adapta adequadament a les particularitats del sistema jurídic andorrà.

El text estableix un marc normatiu complet tant pel que fa als assentaments registrals i al procediment registral com pel que fa a la immatriculació de finques, la coordinació amb els cadastres parroquials, la publicitat formal i els mecanismes de rectificació i concordança entre el Registre i la realitat física i jurídica dels immobles.

És d'una rellevància especial que la Proposició de llei incorpori una regulació detallada sobre l'organització institucional del Registre de la Propietat i sobre el règim jurídic dels registradors de la propietat, incloent-hi les funcions atribuïdes, les garanties d'autonomia funcional, els requisits d'accés, el règim disciplinari i els mecanismes de supervisió de l'activitat registral. Tot plegat contribueix a configurar una institució sòlida, tècnicament especialitzada i orientada a garantir la confiança dels ciutadans i dels operadors jurídics i econòmics en el sistema registral.

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=faae0d97-8ae8-489b-b7a1-44787892c40c emprant el codi segur de verificació.

D'altra banda, el Govern comparteix plenament la finalitat de la iniciativa legislativa de reforçar la seguretat jurídica en l'àmbit immobiliari i de facilitar una circulació més ordenada, segura i eficient dels béns immobles. La implantació del Registre de la Propietat ha de permetre reduir situacions d'incertesa sobre la titularitat i l'estat jurídic dels immobles, afavorir l'accés al finançament i incrementar la confiança en les operacions patrimonials i immobiliàries. Així mateix, el Registre pot esdevenir un instrument de gran utilitat per al desenvolupament de polítiques públiques vinculades, entre altres aspectes, a l'habitatge, l'urbanisme, la protecció mediambiental i la gestió del territori.

El Govern valora també positivament que el text legal tingui en compte la necessitat d'una implementació gradual del sistema registral, especialment pel que fa als processos d'immatriculació inicial de les finques i a la incorporació progressiva dels drets i les situacions jurídiques al Registre.

Aquesta aproximació gradual resulta especialment adequada atesa la transcendència tècnica i organitzativa de la reforma i la necessitat d'assegurar un funcionament estable i rigorós del sistema des de les primeres fases de desplegament.

Sense perjudici d'aquesta valoració favorable, el Govern considera necessari que, en el decurs del tràmit parlamentari, es revisin els terminis previstos per a l'entrada en vigor de la Llei i per al desplegament efectiu del Registre de la Propietat, en particular pel que fa a la implementació del sistema informàtic registral, la convocatòria i la resolució dels processos de selecció i nomenament dels registradors de la propietat, així com la posada en funcionament progressiva del servei registral.

En aquest sentit, cal tenir en compte que la plena operativitat i eficàcia jurídica del Registre de la Propietat exigeixen no només la disponibilitat dels mitjans tècnics, organitzatius i humans necessaris, sinó també la consolidació d'un marc normatiu complet, coherent i plenament harmonitzat en matèria de drets reals, publicitat registral i circulació jurídica dels béns immobles, com ja apunta la mateixa Proposició de llei.

En efecte, la posada en funcionament efectiva d'un sistema registral d'aquestes característiques requereix garantir que el conjunt de les normes substantives i procedimentals que incideixen sobre els drets reals immobiliaris hagin estat adequadament desenvolupades i coordinades, per evitar així possibles disfuncions interpretatives o situacions d'inseguretat jurídica.

Consegüentment, els terminis d'implantació que prevegi el text han de permetre, una vegada configurat el marc normatiu en matèria de drets reals, completar adequadament els desenvolupaments reglamentaris indispensables, desplegar les infraestructures tecnològiques requerides, assegurar la interoperabilitat amb altres registres i administracions públiques, i garantir la formació especialitzada dels futurs registradors i del personal implicat en la gestió registral.

Tot això resulta imprescindible per assegurar una implementació ordenada, homogènia i plenament garantista del nou sistema registral.

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=faae0d97-8ae8-489b-b7a1-44787892c40c emprant el codi segur de verificació.

Per aquest motiu, el Govern considera convenient valorar l'adequació dels calendaris previstos a la realitat tècnica, jurídica i organitzativa del procés d'implantació registral, a fi d'assegurar que el Registre de la Propietat pugui iniciar la seva activitat amb totes les garanties de seguretat jurídica, interoperabilitat, eficàcia administrativa i qualitat del servei públic. De forma particular, és convenient que es revisin i coordinin els terminis previstos a les disposicions finals tercera, cinquena i setzena, relatives, respectivament, a la convocatòria del concurs per esdevenir registrador de la propietat, l'entrada en funcionament del Registre i l'entrada en vigor de la Llei.

Conclusió

En definitiva, el Govern considera que la Proposició de llei constitueix una iniciativa legislativa sòlida i necessària per modernitzar el marc jurídic andorrà i reforçar els instruments de seguretat jurídica del Principat. Tanmateix, atesa la complexitat tècnica, institucional i normativa que comporta la implantació d'un registre de la propietat, es considera especialment important que el desplegament de la Llei i la implantació efectiva del Registre es duguin a terme de manera progressiva, coordinada i plenament alineada amb l'evolució del conjunt del dret patrimonial i registral andorrà.

Per tot el que s'ha exposat, el Govern manifesta un criteri favorable a la presa en consideració de la Proposició de llei del Registre de la Propietat.

Andorra la Vella, 27 de maig del 2026

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=faae0d97-8ae8-489b-b7a1-44787892c40c emprant el codi segur de verificació.