CONSELL GENERAL
PRINCIPAT D'ANDORRA

Grup Parlamentari
de Concòrdia

A LA SINDICATURA

El sotasignat, Cerni Escalé, president del Grup Parlamentari de Concòrdia, d'acord amb el que disposen els articles 97 i 98 del Reglament del Consell General, presenta les esmenes següents al **Projecte de llei del Col·legi Oficial dels Agents i Gestors de la Propietat Immobiliària**, publicat al Butlletí del Consell General número 44/2026, del 10 de juny del 2026.

Esmena 1. *De modificació*

Es proposa modificar l'apartat de l'article 3 del projecte de llei, que queda redactat de la manera següent:

Article 3. Àmbit d'actuació i exclusió d'actuacions

3. S'exclouen de l'àmbit d'actuació d'aquesta Llei les activitats d'intermediació que siguin efectuades per persones, físiques o jurídiques, en nom i interès propis, i també les activitats efectuades per qualsevol administració pública d'acord amb la definició del Codi de l'Administració, i les actuacions efectuades per l'Institut Nacional de l'Habitatge, el Fons d'aquesta entitat o qualsevol altra entitat pública o privada que promogui arrendaments d'habitatge a preu assequible, assistencial o social, **les actuacions efectuades en el marc de projectes d'habitatge promoguts per una administració pública, encara que siguin executats o gestionats per una entitat privada, i les actuacions efectuades per cooperatives d'habitatge de primer grau o per cooperatives de segon grau integrades majoritàriament per cooperatives d'habitatge, en el desenvolupament del seu objecte social.**

PÀGINA: 1 de 26 DATA I HORA DE LA GENERACIÓ DE LA CÒPIA: 30/09/2026 12:12
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=e810ec44-b17a-4df5-810a-9e86942c9e25 emprant el codi segur de verificació.

Motivació. S'amplien els supòsits exclosos de l'àmbit d'aplicació de la Llei per incloure els projectes d'habitatge promoguts per les administracions públiques i les actuacions pròpies de les cooperatives d'habitatge, tant de primer grau com de segon grau, quan actuïn en desenvolupament del seu objecte social.

Esmena 2. *De modificació*

Es proposa modificar l'apartat 1 de l'article 4 del projecte de llei, que queda redactat de la manera següent:

Article 4. Formes d'exercici de la professió

3. Les activitats ~~d'intermediació es poden efectuar personalment o a través d'una persona jurídica, en ambdós casos mitjançant les autoritzacions administratives corresponents en matèria de comerç i els altres requisits legals previstos en l'ordenament jurídic~~ **regulades en aquesta Llei es poden exercir per compte propi, a través d'una persona jurídica o per compte d'altri. L'exercici per compte propi o a través d'una persona jurídica requereix les autoritzacions administratives corresponents en matèria de comerç i el compliment dels altres requisits previstos en l'ordenament jurídic.**

Motivació. S'adapten les formes d'exercici de la professió al règim general de les professions titulades i a la modalitat d'exercici per compte d'altri regulada en aquesta Llei. Així mateix, s'aclareix que les autoritzacions en matèria de comerç corresponen a l'exercici per compte propi o a través d'una persona jurídica i no a l'exercici professional en règim laboral.

Esmena 3. *De modificació*

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=e810ec44-b17a-4df5-810a-9e86942c9e25 emprant el codi segur de verificació.

Es proposa modificar l'article 5 del projecte de llei, que queda redactat de la manera següent:

Article 5. Requisits per exercir la professió

Per exercir la professió d'agent i gestor de la propietat immobiliària s'han de complir els requisits per ser membre exercent del Col·legi professional d'acord amb el que estableix l'article ~~15~~ **14.**

Motivació. Es corregeix una remissió interna errònia, atès que els requisits per ser membre exercent del Col·legi professional es regulen a l'article 14 i no a l'article 15.

Esmena 4. *De modificació*

Es proposa modificar els apartats 1, 2 i 3 de l'article 6 del projecte de llei, que queden redactats de la manera següent:

Article 6. Requisits per exercir la professió mitjançant un comerç

1. El professional autoritzat a exercir la professió d'acord amb els requisits fixats en aquesta Llei pot desenvolupar l'activitat ~~en nom i interès propis~~ **per compte propi** mitjançant l'obertura d'un comerç, el qual ha de tenir ~~l'activitat d'intermediació prevista~~ **les activitats regulades** en aquesta Llei en exclusiva.

2. [...]

iv. ~~Qualsevol altre requisit que pugui exigir el Col·legi professional.~~ **Qualsevol altre requisit establert per la normativa aplicable.**

3. La sol·licitud regulada en aquest article es pot fer de manera simultània a la presentació de la sol·licitud per iniciar el procés de col·legiació, d'acord amb el que preveuen els articles ~~15 i 18~~ **14 i 17** d'aquesta Llei.

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=e810ec44-b17a-4df5-810a-9e86942c9e25 emprant el codi segur de verificació.

4. Un cop obtingut el certificat previst en l'apartat segon emès pel Col·legi, el professional pot iniciar els tràmits administratius necessaris per a l'obertura del comerç ~~i pot iniciar l'exercici de la professió d'acord amb la normativa corresponent~~.

Motivació. Es corregeixen diverses incoherències i remissions internes de l'article. En particular, s'aclareix que l'exercici mitjançant un comerç constitueix exercici per compte propi, s'adequa la referència a totes les activitats regulades per la Llei, es limita l'exigència de requisits addicionals als previstos per la normativa aplicable i es corregeixen les remissions als articles que regulen els requisits i el procediment de col·legiació. Així mateix, es poden iniciar els tràmits administratius però encara no es pot tenir activitat professional perquè queden tràmits pendents de realitzar-se, per poder-se dur a terme dita activitat.

Esmena 5. *De modificació*

Es proposa modificar els apartats 1 i 6 de l'article 7 del projecte de llei, que queden redactats de la manera següent:

Article 7. Requisits per a l'exercici de la professió a través d'una persona jurídica

1. Només poden desenvolupar l'activitat d'intermediació que regula aquesta Llei les societats anònimes, les societats de responsabilitat limitada o bé les societats cooperatives **constituïdes per a l'exercici de la professió d'agent i gestor de la propietat immobiliària**. Queda exclosa de l'autorització qualsevol altra persona jurídica que no estigui prevista en aquest apartat.

[...]

6. Si l'exercici de la professió es fa mitjançant una societat cooperativa **constituïda per a l'exercici de la professió d'agent i gestor de la propietat**

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=e810ec44-b17a-4df5-810a-9e86942c9e25 emprant el codi segur de verificació.

immobiliària, la societat només pot ser de primer grau, i tots els socis, tant si són cooperadors com si són de treball o col·laboradors, han de ser col·legiats en exercici. Així mateix, els membres de l'òrgan de representació i govern de la societat, consell rector o administrador únic, han d'estar formats, com a mínim, per una persona física que estigui col·legiada en exercici. El mateix requisit s'aplica a les persones físiques representants de les persones jurídiques que siguin membres de l'òrgan de representació i govern.

Motivació. S'aclareix que el règim previst per a les societats cooperatives en aquest article s'aplica exclusivament a les cooperatives constituïdes per exercir professionalment l'activitat d'agent i gestor de la propietat immobiliària. Aquesta precisió permet diferenciar-les de les cooperatives d'habitatge, que queden excloses de l'àmbit d'aplicació de la Llei en els termes previstos a l'article 3.

Esmena 6. *De modificació*

Es proposa modificar els apartats 2 i 4 de l'article 8 del projecte de llei, que queden redactats de la manera següent:

Article 8. Requisits per a la constitució de la societat i l'obertura del comerç

1. De manera prèvia a la constitució de la societat o a la modificació de la configuració de la titularitat del capital social d'una societat ja constituïda, és necessari que la persona interessada formuli la sol·licitud al Col·legi professional indicant, com a mínim:

[...]

vi. Qualsevol altre requisit ~~que pugui exigir el Col·legi professional~~ **establert reglamentàriament o fixat en els estatuts vigents del Col·legi professional**.

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=e810ec44-b17a-4df5-810a-9e86942c9e25 emprant el codi segur de verificació.

[...]

2. Després dels tràmits administratius pertinents, el Col·legi professional emet un certificat –a través de l'òrgan que correspongui– que acredita el compliment de tots els requisits fixats en aquesta Llei i als estatuts, i certifica que el soci o els socis que han de ser titulars de les accions o participacions socials ~~representen el percentatge mínim establert en l'apartat 4 de l'article 7 i tenen la consideració de membre inscrit al Col·legi~~ **compleixen els requisits de titularitat del capital social establerts als apartats 3 i 4 de l'article 7**.

[...]

4. En el cas d'una transmissió d'accions o participacions socials –per mitjà de qualsevol negoci jurídic– d'una societat activa que ja exerceixi les activitats previstes en aquesta Llei, si els adquirents ~~tenen la condició de membres en exercici~~ **compleixen els requisits de titularitat del capital social establerts a l'article 7**, només cal aportar un certificat d'inscripció de l'adquirent al Col·legi, que s'ha d'annexar a l'escriptura pública de transmissió de les accions o participacions socials.

Motivació. Es corregeix la remissió incompleta a l'article 7 i s'adequa l'article al règim de modalitats de col·legiació previst en el projecte de llei, de manera que la titularitat del capital social depengui del compliment dels requisits específics establerts a l'article 7 i no de la mera condició de membre exercent.

Esmena 7. *De modificació*

Es proposa modificar l'article 10 del projecte de llei, que queda redactat de la manera següent:

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=e810ec44-b17a-4df5-810a-9e86942c9e25 emprant el codi segur de verificació.

Article 10. Personal contractat en règim laboral

1. Els professionals que exerceixen les activitats regides per aquesta Llei, tant si són ~~persona física~~ **persones físiques** com si són ~~persona jurídica~~ **persones jurídiques**, poden tenir personal contractat en règim laboral ~~que tingui la consideració de membre exercent, que pot efectuar les activitats previstes en aquesta Llei sota el règim laboral~~.

2. El personal contractat que compleixi els requisits establerts a l'article 14 per ser membre exercent pot sol·licitar la col·legiació en la modalitat d'exercici per compte d'altri i pot efectuar les activitats previstes en aquesta Llei dins de la relació laboral i sota l'organització, la direcció i la responsabilitat del professional o de la persona jurídica autoritzada que l'ocupa.

3. La col·legiació en la modalitat d'exercici per compte d'altri no es pot condicionar al fet que la persona interessada ocupi un càrrec directiu, de responsabilitat o d'administració, que participi en el capital social de l'empresa, que disposi d'un comerç propi o que obtingui una autorització discrecional de l'ocupador.

4. La condició de membre exercent per compte d'altri no habilita, per si sola, per exercir la professió de manera independent, obrir un comerç, actuar fora de la relació laboral ni complir els requisits de titularitat del capital social o de composició dels òrgans d'administració previstos als articles 7 i 8.

5. ~~2. Així mateix, els professionals que exerceixen les activitats regides per aquesta Llei, tant si són persona física com si són persona jurídica, poden tenir~~ **El** personal contractat en règim laboral que no sigui membre del Col·legi professional pot efectuar funcions administratives i/o comercials**,** . ~~No obstant això, el personal contractat en règim laboral per exercir funcions administratives i/o comercials que no és membre del Col·legi professional en cap cas~~ **però** no pot ~~efectuar~~ **dur a**

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=e810ec44-b17a-4df5-810a-9e86942c9e25 emprant el codi segur de verificació.

terme de manera autònoma les activitats regulades en aquesta Llei x~~de manera autònoma. Aquesta prohibició inclou la signatura de~~ **ni signar** els contractes que recullin les clàusules pactades entre el professional i el client, o entre el client i el tercer amb qui s'hagi mediat. El contracte d'intermediació formalitzat ~~sense tenir en compte~~ **contravenint** aquesta prohibició ~~es considera~~ **és** nul de ple dret, ~~si bé~~ **sense** que aquesta nul·litat afecti el negoci jurídic que el tercer hagi pogut efectuar.

6. La contractació i les responsabilitats del personal laboral contractat es regeixen per la ~~llei~~ **legislació** laboral vigent, sense perjudici de la responsabilitat professional i disciplinària que correspongui als membres del Col·legi.

Motivació. Es reconeix expressament la realitat dels professionals titulats que desenvolupen tota o part de la seva carrera per compte d'altri. La col·legiació es fonamenta en la qualificació i en l'exercici efectiu, sense obligar la persona treballadora a assumir funcions empresarials o directives alienes al seu projecte professional. Alhora, es manté una separació clara entre la condició professional col·legiada i l'autorització per operar un negoci immobiliari.

Esmena 8. *De modificació*

Es proposa modificar l'article 11 del projecte de llei, que queda redactat de la manera següent:

Article 11. Transparència i informació al consumidor

1. Els professionals que exerceixen les activitats regulades en aquesta Llei, tant si són ~~persona física~~ **persones físiques** com si són ~~persona jurídica~~ **persones jurídiques**, ~~tenen l'obligació d'actuar, sense perjudici del que estableix l'article 2,~~

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=e810ec44-b17a-4df5-810a-9e86942c9e25 emprant el codi segur de verificació.

i el personal que intervé en la prestació del servei han d'actuar sota els principis de transparència ~~i~~**, veracitat, claredat i** informació **suficient** al client.

~~2. En compliment d'aquests principis, a l'inici de les relacions contractuals han d'informar de tots els elements essencials de la relació contractual i han d'especificar l'objecte del contracte.~~

2. Abans que el client quedi vinculat per un contracte, i amb antelació suficient perquè pugui prendre una decisió informada, el professional li ha de facilitar per escrit o en un suport durador, com a mínim, la informació següent:

a) La identitat, les dades de contacte, el número de col·legiació i la modalitat d'exercici del professional que assumeix l'encàrrec, així com la identitat i l'autorització del comerç o de la persona jurídica a través dels quals es presta el servei.

b) L'objecte, l'abast, la durada i, si escau, l'exclusivitat de l'encàrrec; les facultats conferides; les causes de resolució, i el procediment de reclamació.

c) Els honoraris, la forma de càlcul, els impostos i les altres despeses previsibles, amb indicació de la persona obligada al pagament i del moment en què es meriten.

d) Qualsevol vincle personal, professional o econòmic o qualsevol situació de conflicte d'interessos que pugui afectar la independència del professional.

e) La informació material i jurídica rellevant sobre l'immoble de què el professional disposi o que raonablement hagi d'obtenir, incloent-hi la descripció, les càrregues i els gravàmens, els deutes que afectin l'operació, la classificació i les limitacions administratives, i les despeses associades.

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=e810ec44-b17a-4df5-810a-9e86942c9e25 emprant el codi segur de verificació.

~~3. Els professionals i el seu personal tenen l'obligació de lliurar tota la informació precontractual en què constin els punts essencials del futur contracte en el qual volen mediar, i també tota la documentació relativa als béns immobles objecte del contracte, d'acord amb el que disposa l'article 25. A títol informatiu i no limitatiu, la informació inclou la descripció jurídica del bé, les classificacions administratives, les despeses associades, les càrregues i els gravàmens, els deutes associats, les actes de les reunions de la comunitat de propietaris, etc. Així mateix, també estan obligats a informar degudament i per escrit dels honoraris i de qualsevol altra informació i documentació que sigui necessària per poder expressar un consentiment degudament informat.~~

3. La documentació relativa a l'immoble només s'ha de lliurar en la mesura que sigui necessària per a l'operació i d'acord amb la normativa de protecció de dades. Quan contingui dades de terceres persones que no siguin necessàries, aquestes dades s'han de suprimir o ocultar abans del lliurament.

4. ~~És requisit essencial per a la validesa del contracte que~~ Els pactes entre ~~els professionals~~ **el professional** i ~~els seus clients~~ **el client** ~~siguin atorgats~~ **s'han de formalitzar** per escrit. **El document contractual ha d'identificar la informació precontractual lliurada i qualsevol modificació posterior ha de ser acceptada expressament per les parts en el mateix format.**

5. Correspon al professional acreditar que ha facilitat la informació exigida en aquest article. La recepció o la signatura de la informació pel client no comporta la renúncia als drets que li reconeix la legislació vigent.

Motivació. Es concreta el contingut, el moment i el suport de la informació precontractual per evitar interpretacions divergents i afavorir una aplicació homogènia. També s'harmonitza el deure de transparència amb els principis de necessitat i minimització de dades personals.

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=e810ec44-b17a-4df5-810a-9e86942c9e25 emprant el codi segur de verificació.

Esmena 9. *De modificació*

Es proposa modificar l'article 14 del projecte de llei, que queda redactat de la manera següent:

Article 14. Requisits ~~per a la~~ **i modalitats de** col·legiació

~~1. El Col·legi Oficial d'Agents i Gestors de la Propietat Immobiliària d'Andorra té dos règims de col·legiació: amb exercici professional com a membre exercent i sense exercici professional com a membre no exercent. Tots són membres de ple dret del Col·legi, sense perjudici dels drets i els deures específics que es derivin de cadascun dels dos règims de col·legiació.~~

1. El Col·legi Oficial d'Agents i Gestors de la Propietat Immobiliària d'Andorra té les modalitats de col·legiació següents:

a) Membre exercent per compte propi o a través d'una persona jurídica.

b) Membre exercent per compte d'altri.

c) Membre no exercent.

Tots són membres de ple dret del Col·legi, sense perjudici dels drets, els deures i les facultats professionals específics que es derivin de cada modalitat.

~~2. Per ser admès al Col·legi és necessari, en tot cas, complir, cumulativament, els requisits següents:~~

~~a) Estar en plena possessió dels drets civils i polítics. En el cas dels nacionals no andorrans aquesta possessió s'entén referida als seus estats d'origen.~~

PÀGINA: 11 de 26 DATA I HORA DE LA GENERACIÓ DE LA CÒPIA: 30/09/2026 12:12
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=e810ec44-b17a-4df5-810a-9e86942c9e25 emprant el codi segur de verificació.

~~b) Estar en possessió d'un títol de nivell 6A del Marc andorrà de titulacions d'ensenyament superior lliurat o reconegut pel Govern.~~

~~c) Estar en possessió del postgrau específic en matèria de l'administració i gestió de la propietat immobiliària lliurat per la Universitat d'Andorra.~~

2. Per ser admès al Col·legi és necessari, en tot cas, estar en plena possessió dels drets civils i polítics i disposar del títol de nivell 6A del Marc andorrà de titulacions d'ensenyament superior lliurat o reconegut pel Govern i del postgrau específic en matèria d'administració i gestió de la propietat immobiliària lliurat per la Universitat d'Andorra, sense perjudici de les exempcions i els règims transitoris previstos en aquesta Llei.

~~3. Les persones que volen exercir la professió d'agent i gestor de la propietat immobiliària s'han de col·legiar com a membres exercents. S'entén per exercici professional la prestació, habitualment remunerada, dels serveis d'intermediació de les activitats assenyalades a l'apartat 2 de l'article 1.~~

3. Les persones que presten de manera remunerada els serveis d'intermediació assenyalats a l'apartat 2 de l'article 1 s'han de col·legiar com a membres exercents en la modalitat que correspongui a la seva forma efectiva d'exercici.

~~4. Per ser admès al Col·legi com a membre cal complir, a més dels establerts a l'apartat 2, els requisits següents:~~

~~a) No estar condemnat per delictes contra la funció pública, contra l'Administració de justícia, contra la seguretat en el tràfic jurídic i contra la comunitat internacional, mentre no s'hagi produït la cancel·lació dels antecedents penals, ni al Principat d'Andorra ni a l'estranger.~~

~~b) No estar incapacitat per a l'exercici de la professió, d'acord amb les circumstàncies previstes a l'article 16.~~

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=e810ec44-b17a-4df5-810a-9e86942c9e25 emprant el codi segur de verificació.

~~c) No trobar-se comprès en cap de les causes d'incompatibilitat per a l'exercici de la professió previstes a l'article 17, o de prohibició d'exercir la professió.~~

~~d) Obtenir l'autorització d'exercici de la professió titulada emès pel ministeri competent en matèria de professions titulades.~~

~~e) Estar en possessió d'un diploma oficial de llengua catalana de nivell B2 emès pel Govern d'Andorra o d'un títol, diploma o certificat equivalent degudament reconegut pel Govern d'Andorra.~~

~~f) Ser nacional andorrà o bé acreditar la residència efectiva i permanent al Principat d'Andorra o, en el cas que l'exercici professional titulat es desenvolupi, exclusivament, per compte aliè, acreditar que es disposa d'una autorització d'immigració de treball fronterer vigent.~~

4. Per ser admès com a membre exercent cal complir, a més, els requisits següents:

a) No haver estat condemnat per delictes contra la funció pública, contra l'Administració de justícia, contra la seguretat en el tràfic jurídic o contra la comunitat internacional mentre no s'hagi produït la cancel·lació dels antecedents penals, ni al Principat d'Andorra ni a l'estranger.

b) No estar incapacitat ni trobar-se en una causa d'incompatibilitat o de prohibició per a l'exercici de la professió.

c) Obtenir l'autorització d'exercici de la professió titulada emesa pel ministeri competent en matèria de professions titulades.

d) Estar en possessió d'un diploma oficial de llengua catalana de nivell B2 emès pel Govern d'Andorra o d'un títol, diploma o certificat equivalent degudament reconegut pel Govern d'Andorra.

e) Ser nacional andorrà o acreditar la residència efectiva i permanent al Principat d'Andorra o, quan l'exercici professional titulat es desenvolupi

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=e810ec44-b17a-4df5-810a-9e86942c9e25 emprant el codi segur de verificació.

exclusivament per compte d'altri, disposar d'una autorització d'immigració de treball fronterer vigent.

~~5. Sense perjudici del que estableixen els apartats anteriors, l'admissió al Col·legi com a membre exercent no es pot fer efectiva fins que la persona interessada tingui obert un negoci obert al seu nom o bé desenvolupi l'activitat professional a través d'una persona jurídica d'acord amb els requisits d'aquesta Llei, o bé s'incorpori en règim laboral a qualsevol de les dos situacions precedents. Per a la col·legiació efectiva cal que la persona interessada presenti la resolució emesa per l'administració competent favorable d'inici d'exercici, o bé, en cas que sigui per exercici per compte d'altri, el document que acredita la relació laboral.~~

5. L'admissió com a membre exercent per compte propi o a través d'una persona jurídica es fa efectiva quan la persona interessada acredita la resolució administrativa favorable d'inici d'exercici o el compliment dels tràmits legalment exigibles per iniciar-lo.

6. L'admissió com a membre exercent per compte d'altri es fa efectiva quan la persona interessada acredita una relació laboral vigent amb una persona física o jurídica autoritzada per exercir les activitats regulades en aquesta Llei. Aquesta modalitat no es pot condicionar a l'ocupació d'un càrrec directiu, de responsabilitat o d'administració, a la participació en el capital social, a la titularitat d'un comerç ni al consentiment discrecional de l'ocupador.

7. La relació laboral es pot acreditar mitjançant un certificat d'alta a la Caixa Andorrana de Seguretat Social, un certificat de l'ocupador o un extracte del contracte de treball que identifiqui les parts, la vigència de la relació i les funcions professionals. No es poden exigir dades retributives, horàries o altres dades personals o laborals que no siguin estrictament necessàries per verificar aquests extrems.

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=e810ec44-b17a-4df5-810a-9e86942c9e25 emprant el codi segur de verificació.

~~6. Per a l'admissió al Col·legi com a membre no exercent la persona interessada pot presentar al Col·legi la documentació requerida en aquesta Llei sense necessitat de complir el requisit d'acreditar la professió, tant si és per compte propi com si és per compte aliè. Els estatuts poden preveure drets i obligacions diferents dels establerts per als col·legiats en exercici.~~

8. Per ser admès com a membre no exercent no cal acreditar l'exercici per compte propi o per compte d'altri. Els estatuts han de regular els drets, els deures i les quotes de cada modalitat d'acord amb criteris objectius, transparents i proporcionats. La condició de persona assalariada no pot justificar, per si sola, l'exclusió dels drets de participació i vot inherents a la condició de membre exercent.

9. ~~7. Com a excepció dels requisits establerts a l'apartat 4, es permet l'exercici de la professió d'agent i gestor de la propietat immobiliària a~~ Les persones no residents ~~que exerceixin~~ **poden exercir** la professió en les condicions establertes ~~en la llei que regula l'exercici de~~ **per la legislació reguladora de les** professions titulades.

Motivació. Es dota de contingut propi la col·legiació dels professionals assalariats, actualment esmentada però no configurada de manera completa en el projecte. La diferenciació de modalitats permet adaptar facultats, obligacions i quotes a la forma d'exercici, sense convertir la col·legiació laboral en una autorització empresarial ni sotmetre-la a requisits aliens a la qualificació i a l'activitat efectiva.

Esmena 10. *De modificació*

Es proposa modificar l'apartat 1 i addicionar un apartat 3 a l'article 15 del projecte de llei, amb la redacció següent:

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=e810ec44-b17a-4df5-810a-9e86942c9e25 emprant el codi segur de verificació.

Article 15. Incapacitats

1. Són circumstàncies que incapaciten per a l'exercici de la professió:

a) ~~Els impediments físics o psíquics~~ **Les discapacitats o menyscabament** que per la seva naturalesa o entitat impossibilitin el compliment de les funcions atribuïdes als agents i gestors de la propietat immobiliària.

[...]

3. Si la Junta de Govern del Col·legi té coneixement que un col·legiat exerceix la professió en una situació d'incapacitat professional, l'ha de requerir perquè regularitzi la seva situació en el termini de quinze dies naturals. En cas que no ho faci, la Junta de Govern ha d'acordar, mitjançant resolució motivada, la suspensió de l'exercici professional. La suspensió s'ha de deixar sense efecte quan el col·legiat acrediti que ha cessat la causa que l'havia motivada.

Motivació. Es completa el règim d'incapacitats establint el procediment aplicable quan una causa d'incapacitat apareix durant l'exercici professional, garantint una resolució motivada i la recuperació de l'exercici quan desaparegui la causa.

Esmena 11. *De modificació*

Es proposa modificar l'apartat 2 de l'article 17 del projecte de llei i addicionar-hi un apartat 3, amb la redacció següent:

Article 17. Sol·licitud d'altes i baixes

2. La Junta de Govern no pot denegar la col·legiació**,** com a ~~membres~~ **membre** no ~~exercents~~ **exercent** o ~~exercents~~ **com a membre exercent en qualsevol** 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=e810ec44-b17a-4df5-810a-9e86942c9e25 emprant el codi segur de verificació.

les modalitats previstes, a les persones que compleixin els requisits ~~que~~ **establerts** ~~estableixen respectivament els apartats 2 i 4 de~~ **a** l'article ~~15~~ **14**.

3. La Junta de Govern no pot exigir requisits o documents addicionals als previstos legalment que limitin l'accés a la col·legiació. En les sol·licituds de col·legiació per compte d'altri, no pot requerir l'autorització de l'ocupador ni informació laboral o personal que excedeixi la necessària per acreditar l'existència i la vigència de la relació laboral i la naturalesa professional de les funcions.

Motivació. S'elimina qualsevol marge per introduir, per via estatutària o en la pràctica administrativa, condicions no previstes per la Llei. També es corregeix la remissió interna de l'apartat 2, que en el projecte es refereix erròniament a l'article 15 en lloc de l'article 14.

Esmena 12. *De modificació*

Es proposa modificar l'apartat 2 de l'article 18 del projecte de llei, que queda redactat de la manera següent:

Article 18. Pèrdua de la condició de col·legiat

2. La persona inhabilitada per a l'exercici de la professió d'agent i gestor de la propietat immobiliària en virtut d'una resolució judicial, administrativa o col·legial ferma perd la condició de col·legiat exercent, però pot ser inscrita com a membre no exercent del Col·legi si ho sol·licita i segueix complint els requisits que estableix l'apartat 2 de l'article ~~15~~ **14.**

Motivació. Es corregeix la remissió interna de l'article, atès que els requisits generals per ser admès al Col·legi es regulen a l'apartat 2 de l'article 14 i no a l'article 15.

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=e810ec44-b17a-4df5-810a-9e86942c9e25 emprant el codi segur de verificació.

Esmena 13. *De modificació*

Es proposa modificar l'article 20 del projecte de llei, que queda redactat de la manera següent:

Article 20. Registre d'activitats professionals

~~1. El Col·legi Oficial d'Agents i Gestors de la Propietat Immobiliària pot crear un registre de col·legiats, i de personal sota la relació laboral d'aquests, que pot establir la classificació professional de les diferents categories laborals que integren el negoci. Aquest registre, es pot ordenar i categoritzar en funció de la forma en la qual es desenvolupa la seva activitat, ja sigui a través de les persones físiques col·legiades o bé a través d'una persona jurídica permesa per aquesta Llei.~~

1. El Col·legi Oficial d'Agents i Gestors de la Propietat Immobiliària ha de portar un registre de col·legiats que identifiqui la modalitat de col·legiació i la forma d'exercici de cada persona. També pot portar un registre del personal no col·legiat vinculat laboralment als professionals o a les persones jurídiques autoritzades, limitat a les dades necessàries per a les funcions de control que aquesta Llei li atribueix.

~~2. Aquest registre deixa constància de la vida professional del col·legiat, amb les seves dades professionals i les incidències que tingui al llarg de la seva col·legiació.~~

~~3. Aquest registre també té per objectiu el control preventiu de les restriccions d'exercici professional, les incompatibilitats i les inhabilitacions regulades en aquesta Llei i, per tant, el Col·legi Oficial d'Agents i Gestors de la Propietat~~

PÀGINA: 18 de 26 DATA I HORA DE LA GENERACIÓ DE LA CÒPIA: 30/09/2026 12:12
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=e810ec44-b17a-4df5-810a-9e86942c9e25 emprant el codi segur de verificació.

~~Immobiliària n'ha d'establir per estatuts l'ús i la protecció de les dades que hi consten.~~

2. El registre deixa constància de les dades professionals, les altes, les baixes, els canvis de modalitat i les incidències rellevants per a l'exercici professional, incloses les restriccions, les incompatibilitats i les inhabilitacions.

3. Els estatuts han de determinar, per a cada dada, la finalitat, la base jurídica, les persones amb accés, el termini de conservació i les mesures de seguretat, d'acord amb els principis de licitud, lleialtat, transparència, limitació de la finalitat, minimització, exactitud i limitació del termini de conservació.

4. La comunicació o l'actualització de dades relatives a una relació laboral s'ha de limitar a la identificació de les parts, la vigència de la vinculació i la naturalesa professional de les funcions. No es poden incorporar al registre dades retributives, horàries, disciplinàries laborals o altres dades que no siguin necessàries per a les finalitats establertes en aquesta Llei.

5. La persona interessada pot acreditar directament la seva relació laboral en els termes de l'article 14. L'accés de l'ocupador a les dades col·legials del treballador queda limitat a les que siguin necessàries per comprovar la vigència i la modalitat de la col·legiació.

Motivació. Es converteix el registre de col·legiats en una eina coherent amb les modalitats d'exercici i es delimita la informació laboral que pot tractar el Col·legi. La regulació evita comunicacions excessives i preserva la confidencialitat de les dades personals i laborals.

Esmena 14. *De modificació*

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=e810ec44-b17a-4df5-810a-9e86942c9e25 emprant el codi segur de verificació.

Es proposa modificar l'article 21 del projecte de llei, que queda redactat de la manera següent:

Article 21. Definició

L'agent i gestor de la propietat immobiliària exerceix ~~les activitats regulades en aquesta Llei d'acord amb els principis i els requisits que s'hi estableixen dins del territori nacional amb l'objectiu de posar en contacte un client amb un tercer per tal de perfeccionar un negoci jurídic formalitzat per escrit a canvi d'uns honoraris regulats pel Col·legi Oficial d'Agents i Gestors de la Propietat Immobiliària~~ **dins del territori nacional, de manera retribuïda, les activitats regulades en aquesta Llei, d'acord amb els principis i els requisits que s'hi estableixen.**

Motivació. S'adequa la definició de l'exercici professional al conjunt d'activitats regulades per la Llei, que inclouen no només activitats d'intermediació sinó també l'administració de béns immobles per compte de tercers i les taxacions comercials. Així mateix, s'elimina la referència genèrica a honoraris regulats pel Col·legi, atès que la Llei preveu el pacte entre professional i client i només atribueix al Col·legi l'aprovació de normes orientadores en defecte de pacte.

Esmena 15. *De modificació*

Es proposa modificar l'apartat 1, i suprimir l'apartat 3, de l'article 28 del projecte de llei, que queda redactat de la manera següent:

Article 28. Responsabilitat civil i penal

1. Els agents i gestors de la propietat immobiliària, en l'exercici de la seva professió, estan subjectes a responsabilitat civil quan, per dol o negligència, ~~danyin els interessos la representació dels quals els ha estat confiada~~ **causin**

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=e810ec44-b17a-4df5-810a-9e86942c9e25 emprant el codi segur de verificació.

perjudicis als clients o a tercers en relació amb les activitats professionals que els hagin estat confiades.

[...]

~~3. En cas que el degà del Col·legi, o la persona que el substitueixi d'acord amb els estatuts, sigui requerit per l'autoritat judicial o governativa competent per a la pràctica d'una perquisició al despatx professional d'un agent i gestor de la propietat immobiliària, s'hi ha de presentar i ha d'assistir a les diligències que s'hi practiquin, a l'efecte de vetllar per la salvaguarda del secret professional. En qualsevol cas, l'agent i gestor de la propietat immobiliària que es trobi en aquesta situació pot sol·licitar la presència del degà o de la persona que el substitueixi.~~

Motivació. S'adequa el règim de responsabilitat civil a la naturalesa de les activitats regulades per la Llei, que no es limiten a funcions de representació, i s'aclareix que la responsabilitat professional pot derivar dels perjudicis causats als clients o a tercers en l'exercici de l'activitat. L'apartat 3 es considera atribucions desproporcionades per a la figura del degà.

Esmena 16. *De modificació*

Es proposa modificar els apartats 1, 3, 4 i 5 de l'article 30 del projecte de llei, que queden redactats de la manera següent:

Article 30. Potestat disciplinària

1. La potestat disciplinària en relació amb els col·legiats és exercida per la Junta Disciplinària, la qual es pot constituir en dos instàncies. **No obstant l'anteriorment referit, la Junta Directiva podrà contractar els serveis de professionals externs, independents i imparcials, que realitzin les tasques corresponents a la Junta Disciplinària.**

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=e810ec44-b17a-4df5-810a-9e86942c9e25 emprant el codi segur de verificació.

[...]

3. Tanmateix, les ~~faltes~~ **infraccions** lleus poden ser sancionades per la Junta de Govern del Col·legi i, en nom seu, pel degà, ~~sense cap altre tràmit que el d'audiència o al·legacions escrites del col·legiat expedientat~~ **mitjançant un procediment simplificat que garanteixi, en tot cas, l'audiència i el dret de defensa del col·legiat expedientat, la separació entre la instrucció i la decisió i una resolució motivada.**

4. Si en el decurs de la tramitació d'un expedient disciplinari es manifesten indicis de conductes que poden constituir una infracció penal, la Junta Disciplinària ho ha de fer saber a l'òrgan jurisdiccional competent **o al Ministeri Fiscal** i ha de suspendre, tot seguit, la tramitació de l'expedient esmentat, la qual cosa ~~interromp~~ **suspèn** el còmput dels terminis de prescripció i caducitat, fins que recaigui una resolució ferma en l'àmbit penal.

5. D'altra banda, quan s'estigui instruint o jutjant un procés penal pels mateixos fets que han originat o han de comportar la incoació d'un expedient disciplinari, o per altres fets que hi estiguin íntimament vinculats, s'ha d'iniciar la tramitació de l'expedient disciplinari, si no s'ha començat amb anterioritat, i se'n suspèn tot seguit la tramitació, la qual cosa ~~interromp~~ **suspèn** el còmput dels terminis de prescripció o caducitat, fins que recaigui una resolució ferma en l'àmbit penal.

Motivació. S'incorpora la possibilitat de delegació de facultats disciplinàries del Col·legi a experts independents. També s'adequa el procediment aplicable a les infraccions lleus a les garanties mínimes exigibles en matèria sancionadora i s'aclareix l'efecte de la prejudicialitat penal sobre els terminis de prescripció i caducitat, diferenciant correctament la suspensió de la interrupció del còmput.

Esmena 17. *De modificació*

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=e810ec44-b17a-4df5-810a-9e86942c9e25 emprant el codi segur de verificació.

Es proposa eliminar la lletra c) de l'apartat 3 i es modifica la lletra e) de l'apartat 4 de l'article 35 del projecte de llei en els termes següents:

Article 35. Infraccions col·legials

3. ~~c) La manca de pagament de la quota d'assegurança civil professional col·lectiva obligatòria.~~

4. e) La realització d'un acte de publicitat il·lícita ~~o no autoritzat pel Col·legi~~ quan, per la seva difusió o per altres circumstàncies, tingui especial transcendència.

Motivació. S'adequa el règim disciplinari a les obligacions efectivament establertes per la Llei i s'evita sancionar l'incompliment d'una obligació d'assegurança col·lectiva o d'autorització prèvia de la publicitat que el mateix Projecte no regula.

Esmena 18. *De modificació*

Es proposa modificar les lletres a) i d) de l'apartat 3 de l'article 36 del projecte de llei, que queden redactades de la manera següent:

Article 36. Infraccions professionals

a) L'exercici de la professió sense estar en possessió ~~del títol d'ensenyament superior en l'àmbit de l'administració i la gestió de la propietat immobiliària, lliurat o reconegut pel Govern, suficient per a l'exercici de la professió~~ **del títol d'ensenyament superior exigible d'acord amb l'article 14, sense perjudici de les exempcions i els règims transitoris previstos en aquesta Llei**.

d) L'exercici de la professió en un supòsit d'inhabilitació professional o de suspensió cautelar, o en un supòsit d'incapacitat o d'incompatibilitat establert als

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=e810ec44-b17a-4df5-810a-9e86942c9e25 emprant el codi segur de verificació.

articles ~~16 i 17~~ **15 i 16**, respectivament, d'aquesta Llei, o de prohibició d'exercir la professió.

Motivació. S'adequa el règim d'infraccions professionals als requisits de titulació previstos per la mateixa Llei i es corregeixen les remissions als articles reguladors de les incapacitats i les incompatibilitats.

Esmena 19. *De modificació*

Es proposa modificar la lletra a) de l'apartat 7 de l'article 37 del projecte de llei, que queda redactada de la manera següent:

Article 37. Sancions

a) Expulsió del Col·legi, únicament ~~per la comissió~~ **en cas de reiteració en la comissió** de les infraccions col·legials molt greus establertes a les lletres a) i b) de l'apartat 3 de l'article ~~36~~ **35**.

Motivació. Es corregeix la remissió a l'article que regula les infraccions col·legials i s'adequa la sanció d'expulsió al requisit de reiteració previst en el règim general dels col·legis professionals.

Esmena 20. *De modificació*

Es proposa modificar l'apartat primer i addicionar dos apartats, numerats 4 i 5, a la disposició transitòria primera del projecte de llei, amb la redacció següent:

PÀGINA: 24 de 26 DATA I HORA DE LA GENERACIÓ DE LA CÒPIA: 30/09/2026 12:12
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=e810ec44-b17a-4df5-810a-9e86942c9e25 emprant el codi segur de verificació.

Disposició transitòria primera. Adaptació del Col·legi a les exigències d'aquesta Llei

1. En el termini de sis mesos des de l'entrada en vigor d'aquesta Llei els membres de la Junta de Govern del Col·legi Oficial d'Agents i Gestors de la Propietat Immobiliària han de convocar una assemblea general extraordinària, **de continuïtat i amb caràcter adaptat a la llei** ~~que tindrà el caràcter d'assemblea refundacional~~, la qual ha d'aprovar els estatuts definitius del Col·legi per adaptar-los als requisits d'aquesta Llei, i escollir les persones que ocuparan els càrrecs corresponents en la Junta de Govern de conformitat amb aquesta Llei.

[...]

4. Els estatuts definitius han de regular expressament les modalitats de col·legiació previstes a l'article 14 i han d'adaptar-hi els drets, els deures, les facultats i les quotes mitjançant criteris objectius, transparents i proporcionats. Des de l'entrada en vigor d'aquesta Llei no són aplicables les disposicions estatutàries que condicionin la col·legiació per compte d'altri a l'ocupació d'un càrrec directiu, de responsabilitat o d'administració, a la participació en el capital social, a la titularitat d'un comerç o al consentiment discrecional de l'ocupador.

5. Fins a l'entrada en vigor dels estatuts definitius, la Junta de Govern ha de tramitar i resoldre les sol·licituds de col·legiació dels professionals per compte d'altri aplicant directament els requisits d'aquesta Llei. Les persones que acreditin la qualificació o l'habilitació exigible en cada cas i una relació laboral vigent amb un professional o una persona jurídica autoritzada no poden ser obligades a constituir una empresa, assumir un càrrec societari o obtenir una autorització de l'ocupador per accedir a la col·legiació.

Motivació. En primer lloc, es dona garanties legals per a la preservació de l'estructura generada amb patrimoni, tresoreria i empleats actual del Col·legi. En

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=e810ec44-b17a-4df5-810a-9e86942c9e25 emprant el codi segur de verificació.

segon, s'assegura que el reconeixement legal dels professionals assalariats sigui efectiu des de l'entrada en vigor de la Llei i que l'adaptació estatutària no generi un període de buit o de continuïtat de requisits incompatibles amb el nou règim.

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=e810ec44-b17a-4df5-810a-9e86942c9e25 emprant el codi segur de verificació.