CONSELL GENERAL
PRINCIPAT D'ANDORRA

Grup Parlamentari
Ciutadans Compromesos

M.I. Sr. Carles ENSENYAT REIG
Síndic General
M.I. Sra. Sandra CODINA TORT
Subsíndica General

A Andorra la Vella, el dia 1 d'octubre del 2026

Molt Il·lustre Senyor, Molt Il·lustre Senyora,

El qui sota signa, M.I. Sr. Victor Pintos Morell, conseller general del Grup Parlamentari Ciutadans Compromesos, d'acord amb el que disposen els articles 92 i 93 del Reglament del Consell General, presenta, en temps i forma, les esmenes següents a la Proposició de llei del registre de la propietat, publicat al Butlletí del Consell General número 32/2026, del 6 de maig del 2026.

Esmena 1 De modificació

Es proposa modificar l'apartat 4 de l'article 6 amb el redactat següent:

"Article 6. Identificació de les finques
(...)

4. Els límits de la finca s'han de descriure pels quatre punts cardinals i s'han de fer constar també les coordenades georeferenciades dels vèrtexs que en permetin obtenir la representació gràfica, coordinada amb el Sistema d'Informació Geogràfica (SIG) previst per la Llei 29/2008, de l'11 de desembre, del cadastre, o la que la substitueixi en un futur. Aquesta representació gràfica s'ha d'incorporar a la primera part del foli registral."

Motivació:
L'Exposició de motius de la Proposició de llei preveu que el Registre podrà aprofitar la informació subministrada pels cadastres parroquials i les tècniques cartogràfiques modernes per identificar les finques amb precisió. No obstant això, el text articulat no conté cap remissió expressa al Sistema d'Informació Geogràfica (SIG) que la Llei 29/2008, de l'11 de desembre, del cadastre, estableix com a suport de la informació cadastral. La manca d'aquesta remissió pot generar dubtes interpretatius

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=523a51a5-fab6-458e-92f7-eeb9dd7d00c4 emprant el codi segur de verificació.

sobre quina és la font gràfica de referència per a la coordinació entre la finca registral i la parcel·la cadastral, i pot donar lloc a l'ús de representacions gràfiques no coordinades amb el SIG oficial. La incorporació d'aquesta referència té per objectiu vetllar per la seguretat jurídica i garantir la coherència entre la representació gràfica registral i la base geogràfica oficial del Principat.

Esmena 2 **De modificació**

Es proposa modificar l'apartat 1 de l'article 19 amb el redactat següent:

"Article 19. Contractes amb pagament de preu

1. Si en la constitució, transmissió, gravamen o extinció d'un dret o situació jurídica inscriptibles han intervingut, en tot o en part, diners o signe que els representi, cal fer constar el seu import, indicar la manera com s'ha convingut de fer el pagament i identificar els mitjans utilitzats per a fer-lo, llevat que el títol del qual resulti la inscripció sigui una escriptura pública, cas en el qual aquesta informació es té per acreditada amb el contingut de la mateixa escriptura.

(...)"

Motivació:
En els casos en els que el títol inscriptible és una escriptura pública, el notari autoritzant ja acredita la manera de pagament i la traçabilitat del mateix. Exigir que el registrador reprodueixi o comprovi novament aquesta mateixa informació suposa una duplicitat de la feina ja feta pel notari, sense aportar cap garantia addicional, i alenteix el procediment registral sense benefici per a la seguretat jurídica. La traçabilitat del pagament ja queda suficientment assegurada per la pròpia escriptura pública.

Esmena 3 **De supressió**

Es proposa suprimir l'apartat 2 de l'article 19 que té el redactat següent:

"Article 19. Contractes amb pagament de preu

(...)

~~2. L'ajornament de pagament, perquè produeixi efectes contra tercer, s'ha de garantir per mitjà d'hipoteca, condició resolutòria o una altra modalitat de garantia real. Si l'acte o negoci que dona lloc a la inscripció té per objecte dues o més finques, s'ha de determinar l'import ajornat corresponent a cadascuna.~~

Motivació:

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=523a51a5-fab6-458e-92f7-eeb9dd7d00c4 emprant el codi segur de verificació.

Hi ha situacions d'ajornament de pagament que responen a relacions de confiança entre les parts i que no requereixen, ni les parts volen, la constitució d'una garantia real. L'obligació legal de garantir sempre l'ajornament per tal que produeixi efectes davant de tercers imposa a les parts un cost notarial i registral addicional (la constitució de la garantia i, un cop satisfet el preu ajornat, el seu aixecament), i limita la llibertat de contractació sense que hi hagi una raó d'ordre públic que ho justifiqui. A banda de l'anterior, es regula una exigència de dret de fons en una llei registral, ampliant l'abast objectiu de la llei.

Esmena 4 **De modificació**

Es proposa modificar l'apartat 1.d de l'article 21 amb el redactat següent:

"Article 21. Precontractes immobiliaris i contractes o pactes d'opció

(...)

d) El termini de durada del dret, que és el que les parts hagin convingut.

Motivació:
No existeix en l'ordenament jurídic vigent cap límit legal de durada, per tant, les parts en poden pactar lliurement la vigència del d'opció. El límit vigent només opera en l'àmbit registral, amb l'efecte perjudicial que, transcorreguts els quatre anys, l'opció pot seguir sent plenament vàlida i vinculant entre les parts, però deixa de ser visible per a tercers a través del Registre. Això genera precisament el contrari del que persegueix la institució registral —la concordança entre la realitat del Registre i la realitat jurídica— i debilita la seguretat del tràfic jurídic, ja que un tercer que consulti el Registre pot obtenir una imatge incompleta de la situació real de la finca.
Suprimir el límit temporal i remetre'l a l'autonomia de la voluntat de les parts —en línia amb el que la mateixa Llei ja admet per a l'opció vinculada a l'arrendament— dota el precepte de coherència interna, respecta la llibertat de contractació i reforça la funció publicitària del Registre.

Esmena 5 **De modificació**

Es proposa modificar l'apartat 3 de l'article 21 amb el redactat següent:

"Article 21. Precontractes immobiliaris i contractes o pactes d'opció

(...)

3. En cas que es faci efectiu el precontracte o s'exerceixi l'opció per a la inscripció del dret transmès, cal extingir els drets reals o gravàmens posteriors a favor dels seus titulars. En cas que no existeixi acord, cal haver dipositat o consignat per via notarial o judicial l'import corresponen als drets reals o gravàmens.

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=523a51a5-fab6-458e-92f7-eeb9dd7d00c4 emprant el codi segur de verificació.

Motivació:
La consignació judicial o notarial ha de ser una via subsidiària per a casos en els quals hi ha manca de voluntat de les parts. L'existència d'un dret real posterior a la inscripció del dret d'opció obliga a que sigui satisfet per a la transmissió. En cas que no hi hagi discrepàncies entre titulars de dret no cal procedir a les consignacions judicials o notarials, i pot quedar recollit en el document que reguli la transmissió (generalment escriptura pública), reduint els costos de l'execució al no haver de consignar. La consignació, ja sigui judicial o notarial és útil només si existeix discrepància.

Esmena 6 De Modificació

Es proposa modificar l'apartat 4 de l'article 24 amb el redactat següent:

"Article 24. Adquisicions per causa de mort

(...)

4. Si hi ha una pluralitat d'hereus, per a la inscripció a favor d'un cohereu del domini o altres drets pertanyents al causant, cal que aquests drets li hagin estat adjudicats en virtut de partició feta d'acord amb la llei que consti en document autèntic, en document successori, o per sentència ferma. Si la partició resulta del mateix testament o d'un altre document successori, per a la inscripció a favor d'un cohereu del domini o altres drets del cabal relicte que li hagin estat adjudicats cal aportar, juntament amb el títol successori, l'escriptura d'acceptació de l'herència.

Motivació:
El text actual preveu la possibilitat que el domini o altres drets del causant puguin ser inscrits pels cohereus, ja sigui en virtut de la partició, en document successori o per sentència. També preveu que pugui ser inscrit directament si la partició resulta del testament, però no preveu altres documents successoris, com poden ser els pactes successoris o codicils regulats a la Llei 46/2014, del 18 de desembre, de la successió per causa de mort, en els quals la partició també pot quedar establerta pel causant.
No hi ha cap raó que justifiqui la diferència, a efectes registrals, entre una partició feta en testament i una partició feta en un altre document successori vàlid: en tots dos casos es tracta de la voluntat del causant expressada en un document successori formal amb la mateixa eficàcia jurídica.

Esmena 7 De modificació

Es proposa modificar l'apartat 3 de l'article 26 amb el redactat següent:

"Article 26.Contractes d'arrendament

(...)

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=523a51a5-fab6-458e-92f7-eeb9dd7d00c4 emprant el codi segur de verificació.

3. Per a la inscripció de l'arrendament, cal que el contracte estigui formalitzat en escriptura pública o que el contracte d'arrendament, sigui o no el model aprovat per l'Institut Nacional de l'Habitatge, estigui emplenat i signat per les parts amb signatura electrònica, legitimada notarialment o ratificada davant el registrador.

Motivació:
La realitat social mostra que els contractes d'arrendaments formalitzats en escriptura pública són, sinó residuals, inexistents. El text vigent ja admet, com a alternativa a l'escriptura pública, la inscripció mitjançant un contracte privat degudament signat i legitimat, però únicament quan s'hagi utilitzat el model estandarditzat aprovat per l'Institut Nacional de l'Habitatge. Aquesta exigència limita injustificadament l'accés al Registre d'arrendaments que, sense necessitat d'escriptura pública, incorporen pactes específics entre les parts i que van més enllà d'un model genèric que pot proposar l'INH. Això obliga a les parts a triar entre renunciar a aquests pactes per encabir-se en el model, o assumir el cost d'una escriptura pública per a un contracte que, per la resta, no la requeriria.
L'autenticitat de les signatures i la identificació fefaent de les parts s'assoleix igualment mitjançant la legitimació notarial o la ratificació davant el registrador, amb independència que el document de base sigui el model de l'INH o un contracte negociat lliurement per les parts. Cal tenir present que el contingut del model no aporta cap garantia addicional d'autenticitat respecte de la d'un altre contracte sotmès al mateix règim de signatura. En conseqüència, permetre l'ampliació del títol admissible a qualsevol contracte d'arrendament que compleixi aquest requisit de signatura i legitimació preserva la seguretat jurídica.

Esmena 8 **De modificació**

Es proposa incloure un nou apartat 2 de l'article 45 amb el redactat següent:

"Article 45. Cancel·lació dels arrendaments

(...)

2. Les inscripcions dels arrendaments també es poden cancel·lar per acord d'ambdues parts, mitjançant l'escrit de resolució i liquidació del contracte d'arrendament, atorgat per la part arrendadora i la part arrendatària, que ha de complir els mateixos requisits de forma exigits per a la inscripció de l'arrendament a l'article 26.3 d'aquesta Llei.

3. Les inscripcions dels arrendaments també es poden cancel·lar a instància de la part arrendadora, mitjançant còpia d'acta notarial per la qual notifica a la part arrendatària la finalització del contracte, si en el termini de sis mesos la part arrendatària no s'hi oposa per via judicial i acredita l'oposició davant del registrador."

Motivació:

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=523a51a5-fab6-458e-92f7-eeb9dd7d00c4 emprant el codi segur de verificació.

El redactat vigent ja esmenta, de passada, la "cancel·lació per consentiment de la part arrendatària" com a via d'extinció de la inscripció, però no en regula la forma, ni preveu, expressament la possibilitat que sigui de mutu acord.

Per aquesta raó, es proposa l'addició de l'apartat 2, amb l'objectiu que l'acord es documenti expressament com un escrit de resolució i liquidació del contracte, i no només de cancel·lació registral. Aquesta possibilitat protegeix ambdues parts: obliga a deixar constància de la liquidació dels aspectes econòmics pendents (rendes degudes, retorn de fiances, indemnitzacions, si escau), evitant que la cancel·lació registral es produeixi de manera deslligada de la finalització real i completa de la relació contractual.

Per altra banda, aquesta esmena permet tancar el cercle en la cancel·lació. L'article 45 regula la cancel·lació d'ofici (automàtica, després de sis mesos) i la cancel·lació a instància unilateral de la part arrendadora (amb oposició judicial de la part arrendatària), però no preveu el supòsit més freqüent, la resolució i cancel·lació de mutu acord, de tal manera que el Registre ho reflecteixi de manera immediata.

Esmena 9 De modificació

Es proposa modificar l'article 68 amb el redactat següent:

"Article 68. Legitimació per accedir al Registre

a) Els batlles i magistrats i els membres del Ministeri Fiscal, per raó del seu ofici o càrrec i en exercici de les seves funcions.
b) Els saigs, en exercici de les seves funcions, i les persones legitimades per resolució judicial dins dels límits amb què els hagi estat atribuïda aquesta legitimació.
c) Els notaris, quan se sol·licita la seva intervenció per a atorgar documents públics que puguin tenir relació amb alguna finca registral.
d) Les persones titulars dels drets o altres situacions jurídiques inscrits o anotats en el Registre, respecte de la informació continguda en el repositori registral o relativa a la seva titularitat.
e) Qualsevol altra persona amb un interès legítim en relació amb la finca de la qual se sol·licita informació, inclosa l'Administració pública que necessiti la informació per a l'exercici concret d'una funció, competència o actuació determinada."

Motivació:

No té sentit mantenir com a categoria pròpia i genèrica "les autoritats i funcionaris de les administracions públiques andorranes", ja que l'accés registral d'un tercer a informació patrimonial de tercers ha de respondre sempre a un interès o una funció concreta i justificada, i no a la mera condició d'autoritat o funcionari públic.
Aquesta conclusió es veu reforçada pel mateix text actual: l'article 74.3 ja exigeix a les autoritats i funcionaris, quan sol·liciten l'accés, que justifiquin expressament la funció, competència o actuació concreta que exerceixen i la finalitat de l'accés. Si cada sol·licitud concreta ja s'ha de justificar

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=523a51a5-fab6-458e-92f7-eeb9dd7d00c4 emprant el codi segur de verificació.

DOCUMENTS
TIPUS: Sol·licitud
NOM: Altres documents (1) - Esmenes GPCC Proposició de llei del registre de la propietat
UNITAT: Serveis Generals
ORIGEN: Administració
CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ: 523a51a5-fab6-458e-92f7-eeb9dd7d00c4
IDENTIFICADOR: ES_XXXXXXXXX_2026_00000000000000000000000071505
ESTAT D'ELABORACIÓ: Definitiu
NIVELL D'ACCÉS:
REFERÈNCIES
EXPEDIENTS: 1300C-0474/2026
REGISTRE D'ENTRADA: 0878-2026 - 02/10/2026 13:32
SIGNATURES
VICTOR PINTOS MORELL: 02/10/2026 13:21
CONSELL GENERAL (SIGNATURA): 02/10/2026 13:32

individualment, mantenir a més una legitimació categòrica i genèrica a la lletra b) de l'article 68 resulta redundant i incoherent amb el propi esquema de garanties que el text introdueix a l'article 74.3, a més de suposar, en termes de protecció de dades, un abast d'accés potencialment més ampli que el que es correspon amb la necessitat real de cada actuació administrativa concreta.
La supressió de la lletra b) no priva les administracions públiques d'accedir al Registre quan ho necessitin per a l'exercici de les seves funcions: aquest accés queda emparat per la clàusula general de l'interès legítim (lletra e de la porposta), a la qual s'afegeix una referència expressa a l'Administració pública per evitar qualsevol dubte interpretatiu), amb el mateix règim de justificació cas per cas que ja preveu l'article 74.3 per a qualsevol altra sol·licitud. D'aquesta manera, s'unifica el criteri d'accés per a totes les persones i institucions que no ostenten una legitimació institucional directa (batlles, magistrats, Ministeri Fiscal, saigs, notaris), reforçant la proporcionalitat de l'accés a dades patrimonials de tercers.

Esmena 10 **De modificació**

Es proposa modificar l'apartat 1 de l'article 69 amb el redactat següent:

"Article 69. Acreditació de l'interès per accedir a la informació registral

1. La persona que pretén obtenir informació registral d'acord amb la lletra e) de l'article 68 ha d'explicitar en la seva sol·licitud l'interès d'índole patrimonial que justifica la seva petició. S'entén per interès d'índole patrimonial aquell que deriva d'una relació jurídica, actual o potencial –sempre que existeixi un suport documental o que pugui justificar-se de forma fefaent– de la persona sol·licitant amb la finca o amb els drets o situacions jurídiques inscrits o anotats que hi consten, susceptible de generar-li drets o obligacions de contingut econòmic.

(...)"

Motivació:
La Llei condiciona l'accés a la informació registral, per a qui no és titular d'un dret inscrit ni ostenta cap de les legitimacions institucionals dels articles 68.a) a d), a l'existència d'un "interès d'índole patrimonial" que la Llei no defineix. La indeterminació d'aquest concepte jurídic genera inseguretat, tant per a la persona sol·licitant com per al registrador, que ha de resoldre cas per cas sense un criteri legal de referència, amb el risc de criteris divergents. La incorporació de la definició aporta la certesa necessària per resolucions unidifreccionals.

Esmena 11 **De modificació**

Es proposa modificar l'apartat 1 de l'article 84 amb el redactat següent:

"Article 84. Acreditació de la titularitat

1. El títol en què la persona promotora de l'expedient fonamenta el seu dret ha de constar en escriptura pública o bé acta de notorietat.

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=523a51a5-fab6-458e-92f7-eeb9dd7d00c4 emprant el codi segur de verificació.

(...)"

Motivació:
L'acta de notorietat és un instrument notarial utilitzat al país per acreditar determinades situacions jurídiques. La llei del notariat vigent ja les regula i ja estableix les garanties, a banda de l'apreciació del notari per autoritzar-les o no.
La realitat social mostra l'existència de manca de títols de pisos adquirits, especialment per no residents, durant les dècades de 1980 i 1990. Per a una funció òptima i coherent del Registre de la propietat, cal tenir en consideració aquesta realitat.

Esmena 12 De Modificació

Es proposa modificar l'apartat 1 de l'article 94 amb el redactat següent:

"Article 94. Suspensió d'efectes

1. Respecte de les finques immatriculades pels procediments establerts en els articles del 83 al 91, el Registre només començarà a produir efectes de protecció a favor dels tercers al cap d'un any de la data de la immatriculació.

(...)"

Motivació:
El termini de dos anys de suspensió d'efectes resulta excessiu en comparació amb els altres terminis que la mateixa proposició de llei fixa per a mecanismes de garantia anàlegs (per exemple, per a la formulació d'al·legacions en altres expedients). El termini d'un any continua garantint un marge de reacció suficient per a possibles titulars no coneguts o perjudicats, sense penalitzar en excés la fiabilitat del Registre ni la posició dels tercers adquirents de bona fe.

Esmena 13 De modificació

Es proposa modificar l'apartat 1 de l'article 95 amb el redactat següent:

"Article 95. Coordinació del Registre de la Propietat amb els cadastres

1. Els sistemes de gestió de dades del Registre de la Propietat i del cadastre han de ser interoperables entre si i permetre l'intercanvi recíproc d'informació en els termes que s'estableixin per reglament.

Motivació:

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=523a51a5-fab6-458e-92f7-eeb9dd7d00c4 emprant el codi segur de verificació.

Per a una aplicació òptima de les funcions del Registre de la propietat és necessari que hi hagi un intercanvi d'informació recíproc. L'afegit de la paraula "recíproc" té per finalitat evitar que els Comuns puguin evitar la transmissió de qualsevol informació que sigui necessària i/ o rellevant als efectes del registre.

Esmena 14 **De Modificació**

Es proposa modificar la regla sisena de l'apartat 4 de l'article 96 amb el redactat següent:

"Article 96. Delimitació de finques

(...)

Sisena. Si alguna de les parts afectades per la delimitació no compareix o si els compareixents no arriben a un acord, el registrador, mitjançant resolució motivada dictada en el termini màxim d'un mes des de la data prevista per a la compareixença, dona per tancat l'expedient i n'aixeca acta, sense perjudici del dret de les persones interessades a acudir a la via judicial per a la resolució de la controvèrsia sobre els límits de la finca.

(...)"

Motivació:
La redacció actual no fixa cap termini ni exigeix cap motivació per a la decisió del registrador de tancar l'expedient de delimitació quan no hi ha acord entre les parts. Aquesta circumstància dona lloc a una discrecionalitat del registrador que afecta els drets dels administrats. La incorporació d'un termini màxim i de l'exigència de resolució motivada aporta la seguretat jurídica necessària, sense perjudici de preservar en tot cas el dret de les parts a acudir als tribunals.

Esmena 15 **De modificació**

Es proposa modificar la Disposició final segona, afegint un apartat 3 amb el redactat següent:

"Disposició final segona. Sistema informàtic registral

(...)

3. El Govern ha de garantir igualment la interoperabilitat entre el sistema informàtic del Registre de la Propietat i els cadastres comunals, per tal de fer efectiva la coordinació prevista a l'article 95 d'aquesta Llei."

Motivació:

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=523a51a5-fab6-458e-92f7-eeb9dd7d00c4 emprant el codi segur de verificació.

En coherència amb l'esmena proposada a l'article 95, si la Llei imposa la interoperabilitat entre el Registre i els cadastres comunals, aquesta obligació ha de tenir el seu correlat en el mandat d'implementació tècnica que aquesta disposició final adreça al Govern, per tal de garantir que la interoperabilitat no quedi únicament enunciada a la part articulada sinó que es tradueixi en una obligació concreta i exigible en el desplegament del sistema informàtic registral.

Esmena 16 **De Modificació**

Es proposa modificar la Disposició final tercer amb el redactat següent:

"Disposició final tercera. Convocatòria de concurs oposició

1. S'encomana al Govern que, en el termini de sis mesos a comptar de l'entrada en vigor d'una llei que reguli els drets reals, convoqui concurs oposició, entre persones que reuneixin els requisits enumerats en l'article 126 d'aquesta Llei, per a cobrir un mínim de dues places de registrador de la propietat, d'acord amb els principis d'objectivitat, publicitat i transparència.
(...)

Motivació:
La coherència del concurs oposició amb l'entrada en funcionament del Registre exigeix que la llei que reguli els drets reals hagi entrat en vigor. Per tant, encomanar la convocatòria del concurs oposició en un termini de sis mesos des de l'entrada en vigor sense l'existència o vigència d'una llei que reguli els drets reals no té un sentit lògic.

Esmena 16 **De Modificació**

Es proposa modificar la Disposició final dissetena amb el redactat següent:

"Disposició final dissetena. Entrada en vigor de la Llei

1. Les disposicions finals de la primera i segona d'aquesta Llei entren en vigor l'endemà de ser publicades al Butlletí Oficial del Principat d'Andorra.

2. La part articulada d'aquesta Llei i les disposicions finals de tercera a setzena entraran en vigor en la data en què entri en vigor la llei que reguli els drets reals."

Víctor PINTOS MORELL
Conseller general del Grup Parlamentari Ciutadans Compromesos

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=523a51a5-fab6-458e-92f7-eeb9dd7d00c4 emprant el codi segur de verificació.