DOCUMENTS
TIPUS: Sol·licitud
NOM: Altres documents (1) - signed_2026-10-05_SV_Esmenes Prop llei registre propietat
UNITAT: Serveis Generals
ORIGEN: Administració
CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ: cdbe10ec-e29e-4237-ac5c-896cad5fd4c5
IDENTIFICADOR: ES_XXXXXXXXX_2026_00000000000000000000000071664
ESTAT D'ELABORACIÓ: Definitiu
NIVELL D'ACCÉS:

REFERÈNCIES
EXPEDIENTS: 1300C-0479/2026
REGISTRE D'ENTRADA: 0885-2026 - 05/10/2026 10:02
SIGNATURES
SUSANNA VELA PALOMARES: 05/10/2026 09:22
CONSELL GENERAL (SIGNATURA): 05/10/2026 10:02

CONSELL GENERAL
PRINCIPAT D'ANDORRA

Grup Parlamentari
Socialdemòcrata

A la M.I. Sindicatura,

La sotasignada Susanna Vela Palomares, presidenta i consellera general del Grup Parlamentari Socialdemòcrata, d'acord amb el que disposa l'article 98 del Reglament del Consell General, presentem, en temps i forma, les esmenes següents a la Proposició de llei del Registre de la Propietat, publicada al Butlletí del Consell General núm. 32/2026 de data 6 de maig del 2026.

Consell General, 5 d'octubre del 2026

Susanna Vela Palomares
Presidenta i Consellera General
Grup Parlamentari Socialdemòcrata

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=cdbe10ec-e29e-4237-ac5c-896cad5fd4c5 emprant el codi segur de verificació.

Grup Parlamentari **Socialdemòcrata**

Esmenes a la Proposició de llei del Registre de la Propietat

Esmena 1 **De modificació**

Es modifica l'Índex de la proposició de llei amb el redactat següent:

" Índex

(...)

Article 69**.** ~~Consentiment~~ **Acreditació de l'interès** per a accedir a la informació registral

(...)

Capítol tercer. Modificacions de finques
Article 100. Agrupació de finques
Article 101. Agregació de finques
Article 102. Segregació de finques
Article 103. Divisió de finques
Article 104. **Formalització i** ~~Ss~~**s**ubjecció a la legislació urbanística

(...)".

MOTIVACIÓ

Es corregeix a l'Índex el títol dels articles 69 i 104 de la proposició de llei per coherència amb el títol donat a aquests articles.

Esmena 2 **De modificació**

Es modifica l'article 7 de la Proposició de llei amb el redactat següent:

"Article 7. ***Els drets i situacions jurídiques relatius a la finca***

1. La segona part del foli registral conté de manera ordenada els assentaments, dels quals resulta la successió dels drets i situacions jurídiques que recauen sobre la finca i les seves modificacions.

2. Aquesta part del foli s'estructura en tres columnes en les quals s'han de fer constar les notes marginals, el número d'ordre de l'assentament i les inscripcions, anotacions i

PÀGINA: 2 de 27 DATA I HORA DE LA GENERACIÓ DE LA CÒPIA: 05/10/2026 10:22
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=cdbe10ec-e29e-4237-ac5c-896cad5fd4c5 emprant el codi segur de verificació.

DOCUMENTS
TIPUS: Sol·licitud
NOM: Altres documents (1) - signed_2026-10-05_SV_Esmenes Prop llei registre propietat
UNITAT: Serveis Generals
ORIGEN: Administració
CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ: cdbe10ec-e29e-4237-ac5c-896cad5fd4c5
IDENTIFICADOR: ES_XXXXXXXXX_2026_00000000000000000000000071664
ESTAT D'ELABORACIÓ: Definitiu
NIVELL D'ACCÉS:
REFERÈNCIES
EXPEDIENTS: 1300C-0479/2026
REGISTRE D'ENTRADA: 0885-2026 - 05/10/2026 10:02
SIGNATURES
SUSANNA VELA PALOMARES: 05/10/2026 09:22
CONSELL GENERAL (SIGNATURA): 05/10/2026 10:02

cancel·lacions, incloses les relatives als actes o negocis que hagin causat una modificació en la descripció o configuració de la finca.

3. Els assentaments d'un mateix foli tenen una numeració correlativa i especial, i s'han de practicar, cadascun a continuació de l'anterior, per l'ordre que resulta dels assentaments de presentació en el Llibre d'entrada.

4. La primera inscripció en la segona part d'un foli ha de ser de domini o d'una quota indivisa de domini. Si es troben separats el domini directe i el domini útil per estar la finca cedida en emfiteusi, la inscripció pot ser de qualsevol d'ambdós.

Si la finca registral consisteix en una concessió administrativa de les previstes a l'article 4.2.e), la primera inscripció ha de ser la de la concessió a favor de la persona concessionària. Si l'immoble sobre el qual recau la concessió està immatriculat, s'ha de fer constar en cadascun dels dos folis una referència al número registral de l'altre.".

MOTIVACIÓ

L'art. 4.2.*e* PLRP atribueix la consideració de finca registral a les concessions administratives que comportin la utilització privativa de béns immobles. Però aquesta opció no està coordinada amb les regles sobre la legitimació i els títols d'immatriculació ni amb les que exigeixen que el primer assentament del foli sigui una inscripció de domini. En particular, els art. 7.4 i 77.2 PLRP disposen que la primera inscripció ha de ser de domini o d'una quota indivisa de domini, amb l'única especialitat del domini directe o útil en cas d'emfiteusi. La concessió, en canvi, no atribueix el domini sobre el bé concedit, sinó un dret d'utilització privativa amb el contingut i la durada establerts pel títol concessional.

Si, com resulta de l'art. 4.2.*e* PLRP, es vol configurar la concessió com una finca registral autònoma, la Llei ha de permetre que la primera inscripció del seu foli sigui la de la mateixa concessió a favor de la persona concessionària, identificar el títol administratiu que permet practicar-la i reconèixer legitimació al concessionari per promoure-la. També ha d'establir-se la connexió entre aquest foli i el de l'immoble públic sobre el qual recau, quan aquest estigui immatriculat.

Esmena 3 **De modificació**

Es modifica l'article 13 de la Proposició de llei amb el redactat següent:

"Article 13. *Assentaments de presentació*

1. Els assentaments de presentació registren totes les sol·licituds de pràctica d'inscripcions, anotacions, cancel·lacions o notes marginals per ordre cronològic.

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=cdbe10ec-e29e-4237-ac5c-896cad5fd4c5 emprant el codi segur de verificació.

2. Els assentaments de presentació tenen una numeració correlativa anual assignada per ordre d'ingrés al Registre i han de contenir les dades següents:

a) El dia i l'hora exacta de recepció de la sol·licitud.

b) El nom de la persona que ha fet la presentació.

c) La naturalesa del títol presentat, la seva data i l'autoritat que l'ha expedit.

d) El dret o els drets que es constitueixen, es declaren, es transmeten o s'extingeixen.

e) La persona a favor de la qual s'ha de practicar l'assentament sol·licitat.

f) La finca o les finques registrals en els folis de les quals s'han de practicar els assentaments.

3. Els assentaments de presentació tenen una vigència de dos mesos, comptats a partir del dia següent al de la seva data, termini que pot quedar suspès o ser prorrogat en els supòsits previstos per la llei. **La notificació d'una qualificació negativa, total o parcial, prorroga automàticament la vigència de l'assentament de presentació per un termini de dos mesos comptats des de l'endemà de la darrera notificació exigida per l'article 56, sense honoraris addicionals. Aquesta pròrroga no modifica els terminis d'interposició dels recursos."**

MOTIVACIÓ

L'assentament de presentació té una vigència de dos mesos (art. 13.3 PLRP), termini que «pot quedar suspès o ser prorrogat en els supòsits previstos per la llei»; tanmateix, la PLRP no estableix que la qualificació negativa ni la interposició dels recursos previstos per l'article 58 PLRP produeixin aquesta pròrroga. L'itinerari regulat per aquest darrer precepte comprèn tretze dies hàbils per interposar un recurs de reposició davant del mateix registrador, cinc dies perquè aquest reconsideri la seva decisió i, si no estima plenament la pretensió, uns altres tretze dies hàbils per impugnar la resolució davant del batlle, als quals cal afegir la durada del procediment judicial corresponent. En cap moment d'aquest itinerari —ni tan sols durant la fase prèvia a la via judicial, que ja pot consumir bona part dels dos mesos de vigència— la PLRP disposa que l'assentament de presentació es mantingui vigent.

Només per a la qualificació negativa parcial l'art. 55.2 PLRP permet practicar assentaments posteriors sempre que no obstaculitzin la futura inscripció de les clàusules suspeses o denegades «en cas que es recorri la qualificació i se n'estimi la impugnació». Aquesta previsió, però, no declara expressament que les clàusules afectades conservin la prioritat derivada de la presentació originària, no determina fins quan opera la limitació ni resol la situació dels títols posteriors compatibles amb el títol recorregut però competidors quant al rang. Sobretot, no ofereix cap protecció equivalent quan la qualificació negativa afecta la totalitat del títol.

Si l'assentament de presentació caduca mentre es tramita el recurs, la persona que obtingui finalment una resolució favorable pot haver perdut la prioritat originària davant d'un títol

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=cdbe10ec-e29e-4237-ac5c-896cad5fd4c5 emprant el codi segur de verificació.

contradictori o competidor presentat posteriorment. L'estimació del recurs ja no permetria, aleshores, restablir íntegrament la situació registral que hauria resultat d'una qualificació inicial correcta. El recurs conservaria la seva utilitat per obtenir la revisió jurídica de la qualificació, però perdria una part essencial de la seva eficàcia pràctica precisament en els supòsits en què el temps i el rang són determinants, com ara la doble transmissió, la concurrència d'hipoteques, els embargaments o altres càrregues incompatibles o preferents.

Esmena 4 **De modificació**

Es modifica l'article 15 de la proposició de llei amb el redactat següent:

"Article 15. ***Anotacions preventives***

1. Les anotacions preventives són assentaments de vigència temporal limitada, en els quals es fan constar actes, negocis o situacions jurídiques que no poden ser objecte d'inscripció i que gaudeixen d'aquesta modalitat de publicitat per disposició de la llei.

2. Els drets o situacions jurídiques objecte d'una anotació preventiva produeixen efecte contra tercer des de la data de l'anotació.

3. Les anotacions preventives no exclouen la facultat d'alienar o gravar els béns sobre els quals recauen, llevat de les que tenen per objecte el segrest o la prohibició de disposar del bé afectat. L'alienació o gravamen de béns subjectes a una anotació preventiva no pot perjudicar el dret de la persona a favor de la qual s'ha practicat l'anotació.

4. Les anotacions preventives s'extingeixen per caducitat, per renúncia de la persona a favor de la qual s'han practicat, per la seva conversió en inscripció o per altres causes previstes per la llei segons la modalitat d'anotació.

5. Les anotacions preventives caduquen després de **quatre** ~~dos~~ anys de la seva data, llevat dels casos en què la llei assenyali un termini diferent, i la seva vigència pot ser prorrogada per períodes de la mateixa durada o d'una durada inferior a instàncies de la persona interessada o per ordre de l'autoritat que les hagi acordades.".

MOTIVACIÓ

Els art. 15.5 i 38.2 PLRP estableixen, per a les anotacions sense termini especial, una caducitat de dos i quatre anys, respectivament. Cal unificar aquestes dos regles generals, perquè la determinació del termini condiciona la subsistència de l'anotació i la conservació de la seva prioritat registral, i coordinar la regla resultant amb el règim de pròrrogues de l'art. 38.2 PLRP.

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=cdbe10ec-e29e-4237-ac5c-896cad5fd4c5 emprant el codi segur de verificació.

Esmena 5 **De modificació**

Es modifica l'article 26 de la proposició de llei amb el redactat següent:

"Article 26. *Contractes d'arrendament*

1. Poden ser inscrits en el Registre de la Propietat els contractes d'arrendament sobre béns immobles, com també els subarrendaments, les cessions de contracte i les subrogacions, **a instància de qualsevol de les parts contractants** sempre que ~~així ho hagin acordat la part arrendadora i la part arrendatària en el mateix~~ contracte **compleixi els requisits de l'apartat 3 d'aquest article**.

2. La inscripció dels contractes d'arrendament pot tenir per objecte qualssevol modalitats d'arrendament, llevat dels arrendaments d'habitatges per a vacances i dels arrendaments d'habitacions.

3. Per a la inscripció de l'arrendament, cal que el contracte estigui formalitzat en escriptura pública o s'hagi emprat el model de contracte d'arrendament d'habitatge aprovat per l'Institut Nacional de l'Habitatge, emplenat per les parts i signat amb signatura electrònica, legitimada notarialment o ratificada davant el registrador.

4. La inscripció es practica en el foli real de la finca sobre la qual s'hagi constituït l'arrendament. En cas que l'immoble en el qual es troba l'habitatge o local arrendat no estigui constituït en règim de propietat horitzontal o que l'arrendament recaigui només sobre una part de la finca, s'ha de descriure el pis o local o la part de l'immoble arrendats i acompanyar d'un plànol signat per les parts per al seu arxiu en el Registre.

54. En la inscripció cal fer constar les dades que permeten identificar les parts arrendadora i arrendatària, sotsarrendatària, cessionària o subrogada en el contracte, la durada pactada, la renda inicial i les quantitats complementàries que s'hagin convingut a càrrec de la part arrendatària.

65. Els arrendaments inscrits ~~no s'extingeixen per alienació de la finca arrendada.~~ **són oposables als adquirents posteriors de la finca arrendada durant el termini que resulti de la inscripció, i l'adquirent queda subrogat durant aquest període en els drets i les obligacions de la part arrendadora. Els arrendaments no inscrits no són oposables al tercer adquirent de bona fe que inscrigui el seu dret, sens perjudici dels supòsits de subrogació de l'adquirent que estableixi la legislació d'arrendaments de finques urbanes durant el termini mínim o les pròrrogues legals que siguin aplicables."**

MOTIVACIÓ

L'apartat 1 condiciona la inscripció al fet que hagi estat acordada per les dues parts en el mateix contracte. L'arrendatari està legitimat per sol·licitar-la d'acord amb l'art. 51.a PLRP, però no pot obtenir-la si l'arrendador no hi ha consentit expressament. Aquesta limitació resulta especialment rellevant en els arrendaments de llarga durada, quan el termini contractual excedeix el període de protecció que la legislació arrendatària assegura davant l'adquirent amb independència de la inscripció. En aquest període addicional, la negativa de

PÀGINA: 6 de 27 DATA I HORA DE LA GENERACIÓ DE LA CÒPIA: 05/10/2026 10:22
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=cdbe10ec-e29e-4237-ac5c-896cad5fd4c5 emprant el codi segur de verificació.

l'arrendador pot privar l'arrendatari de la protecció registral d'una durada que tots dos han convingut. Una "coordinació adequada" exigeix reformular l'art. 26.5 PLRP en termes d'oposabilitat i modificar correlativament l'article 30.1.c de la Llei 15/2022. La regla hauria de ser que l'arrendament inscrit sigui oposable a l'adquirent durant el termini que resulti de la inscripció, mentre que l'arrendament no inscrit només gaudeixi, davant el tercer adquirent protegit registralment, de l'oposabilitat temporal que li reconegui expressament la legislació arrendatària. La protecció registral del dret de l'arrendatari no s'hauria de deixar a la voluntat de l'arrendador.

Esmena 6 **De modificació**

Es modifica l'article 53 de la proposició de llei amb el redactat següent:

"Article 53. ***Termini per a la pràctica dels assentaments***

El termini per a qualificar i practicar els assentaments registrals és de vint dies naturals, a comptar del següent a la data de l'assentament de presentació en el Llibre **d'entrada** ~~diari~~.

MOTIVACIÓ

Malgrat que les expressions "Llibre d'entrada" i "Llibre diari" són vàlides i designen el mateix llibre, és millor unificar la terminologia del text d'acord amb la denominació adoptada per l'article 10 d'aquesta proposició de llei.

Esmena 7 **De modificació**

Es modifica l'article 55 de la proposició de llei amb el redactat següent:

"**Article 55.** ***Qualificació negativa parcial***

1. La qualificació suspensiva o denegatòria que no afecti la totalitat del document permet efectuar, a sol·licitud de la persona interessada, una inscripció o anotació parcial.

2. En aquest cas, es poden practicar assentaments ulteriors sempre que no impedeixin la posterior inscripció de les clàusules suspeses o denegades en cas que es recorri la qualificació i se n'estimi la impugnació. Interposat el recurs, el registrador farà constar mitjançant la corresponent indicació al foli real de les finques afectades una relació succinta però suficient del contingut dels pactes o clàusules rebutjades. **A les clàusules suspeses o denegades els és aplicable el règim de conservació de la vigència i la prioritat establert pels articles 13.3 i 58**.".

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=cdbe10ec-e29e-4237-ac5c-896cad5fd4c5 emprant el codi segur de verificació.

MOTIVACIÓ

Només per a la qualificació negativa parcial l'art. 55.2 PLRP permet practicar assentaments posteriors sempre que no obstaculitzin la futura inscripció de les clàusules suspeses o denegades «en cas que es recorri la qualificació i se n'estimi la impugnació». Aquesta previsió, però, no declara expressament que les clàusules afectades conservin la prioritat derivada de la presentació originària, no determina fins quan opera la limitació ni resol la situació dels títols posteriors compatibles amb el títol recorregut però competidors quant al rang. Sobretot, no ofereix cap protecció equivalent quan la qualificació negativa afecta la totalitat del títol.

Si l'assentament de presentació caduca mentre es tramita el recurs, la persona que obtingui finalment una resolució favorable pot haver perdut la prioritat originària davant d'un títol contradictori o competidor presentat posteriorment. L'estimació del recurs ja no permetria, aleshores, restablir íntegrament la situació registral que hauria resultat d'una qualificació inicial correcta. El recurs conservaria la seva utilitat per obtenir la revisió jurídica de la qualificació, però perdria una part essencial de la seva eficàcia pràctica precisament en els supòsits en què el temps i el rang són determinants, com ara la doble transmissió, la concurrència d'hipoteques, els embargaments o altres càrregues incompatibles o preferents.

Esmena 8 **De modificació**

Es modifica l'article 58 de la proposició de llei amb el text següent:

"Article 58. *Recurs contra la qualificació registral*

1. Contra les resolucions de qualificació registral que suspenguin o deneguin la pràctica de l'assentament sol·licitat de manera total o parcial, les persones legitimades poden interposar recurs de reposició davant del mateix registrador en el termini dels tretze dies hàbils següents al dia de la notificació de la resolució objecte de recurs.

2. El registrador disposa d'un termini de cinc dies per a reconsiderar la seva decisió. Si en el termini indicat no dicta una nova resolució estimant plenament la pretensió objecte del recurs, la persona recurrent pot impugnar la resolució davant del batlle pertanyent a la jurisdicció civil al qual correspongui per torn de jurisdicció voluntària en el termini dels tretze dies hàbils següents. La impugnació es tramita i resol d'acord amb les normes del Codi de procediment civil que la regulen.

3. Estan legitimats per a impugnar les qualificacions registrals les persones següents:

a) La persona a favor de la qual s'havia de practicar l'assentament.

b) La persona que tingui interès a assegurar els efectes de l'assentament, com a transmitent o en un altre concepte.

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=cdbe10ec-e29e-4237-ac5c-896cad5fd4c5 emprant el codi segur de verificació.

c) El notari que ha autoritzat el títol i l'autoritat de qui provingui l'executòria, el manament o el títol presentats, com també el Ministeri Fiscal si la qualificació es refereix a documents expedits en processos en els quals va ser part.

4. La interposició dins de termini del recurs de reposició manté vigent l'assentament de presentació, amb la prioritat originària, durant la tramitació del recurs i fins que expiri el termini d'impugnació judicial. Si aquesta impugnació s'interposa dins de termini i se'n dona coneixement al Registre, la vigència i la prioritat es mantenen fins que recaigui resolució ferma i, en cas d'estimació, fins al seu compliment registral.".

MOTIVACIÓ

Només per a la qualificació negativa parcial l'art. 55.2 PLRP permet practicar assentaments posteriors sempre que no obstaculitzin la futura inscripció de les clàusules suspeses o denegades «en cas que es recorri la qualificació i se n'estimi la impugnació». Aquesta previsió, però, no declara expressament que les clàusules afectades conservin la prioritat derivada de la presentació originària, no determina fins quan opera la limitació ni resol la situació dels títols posteriors compatibles amb el títol recorregut però competidors quant al rang. Sobretot, no ofereix cap protecció equivalent quan la qualificació negativa afecta la totalitat del títol.

Si l'assentament de presentació caduca mentre es tramita el recurs, la persona que obtingui finalment una resolució favorable pot haver perdut la prioritat originària davant d'un títol contradictori o competidor presentat posteriorment. L'estimació del recurs ja no permetria, aleshores, restablir íntegrament la situació registral que hauria resultat d'una qualificació inicial correcta. El recurs conservaria la seva utilitat per obtenir la revisió jurídica de la qualificació, però perdria una part essencial de la seva eficàcia pràctica precisament en els supòsits en què el temps i el rang són determinants, com ara la doble transmissió, la concurrència d'hipoteques, els embargaments o altres càrregues incompatibles o preferents.

Esmena 9 **De modificació**

Es modifica l'article 64 de la proposició de llei amb el redactat següent:

"**Article 64.** ***Inoposabilitat dels drets no inscrits***

1. Els drets susceptibles de constància registral que no es trobin inscrits o anotats en el Registre de la Propietat no són oposables al tercer adquirent de bona fe d'un dret sobre la mateixa finca, sempre que l'inscrigui o anoti en el Registre.

2. S'entén per bona fe als efectes d'aquest precepte la ignorància excusable de l'existència dels drets no inscrits o anotats. La bona fe es presumeix.

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=cdbe10ec-e29e-4237-ac5c-896cad5fd4c5 emprant el codi segur de verificació.

3. La inoposabilitat establerta en aquest article no protegeix el tercer davant la nul·litat o la ineficàcia del dret del seu transmitent, sens perjudici dels supòsits expressament previstos per l'article 65 o per altres lleis."

MOTIVACIÓ

En declarar inoposables els drets no inscrits al tercer adquirent de bona fe que inscriu, podria entendre's que protegeix també qui adquireix del titular registral encara que posteriorment s'anul·li o es declari ineficaç el dret d'aquest. El resultat seria funcionalment equivalent al de la fe pública registral. L'esmena pretén evitar que s'atribueixi aquest abast a l'art. 64. El precepte formula una regla d'inoposabilitat dels drets no publicats, sense establir expressament el manteniment de l'adquisició. L'explicació de l'Exposició de motius apunta cap a una legitimació registral reforçada, no cap a la producció immediata d'una adquisició *a non domino*. I la manca del requisit d'onerositat en el tercer adquirent reforça aquesta tesi: si l'art. 64 PLRP es llegís com una regla general de fe pública registral, protegiria fins i tot l'adquirent a títol gratuït davant el titular real; una conseqüència d'aquesta entitat no es pot deduir d'una norma formulada en termes d'inoposabilitat, sinó que requeriria una decisió legislativa expressa i inequívoca. L'art. 64 PLRP s'ha d'entendre, en definitiva, referit a la inoposabilitat dels drets no publicats, no a la conservació general de les adquisicions derivades d'un titular registral que no sigui el titular civil.

Esmena 10 **De modificació**

Es modifica l'article 66 de la proposició de llei amb el redactat següent:

"Article 66. *Repositori electrònic*
1. El Registre de la Propietat ha de disposar d'un repositori electrònic que proporcioni informació actualitzada i estructurada de totes les finques registrals.
2. En practicar una operació registral, s'ha de generar al mateix temps un document electrònic, amb les dades de l'aplicació registral, que ha de contenir:
a) El número registral únic.
b) La referència cadastral.
c) La indicació, si escau, de la coordinació de la finca amb el cadastre.
d) La descripció actualitzada de la finca, amb els vèrtexs georeferenciats que permetin obtenir-ne la base gràfica.
~~ed~~) Els drets, les càrregues, els gravàmens i les limitacions vigents sobre la finca.
~~fe~~) Els assentaments de presentació vigents relatius a la finca.

MOTIVACIÓ
S'esmena un error en la duplicació de la lletra d).

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=cdbe10ec-e29e-4237-ac5c-896cad5fd4c5 emprant el codi segur de verificació.

Esmena 11 **De modificació**

Es modifica l'article 68 de la proposició de llei amb el redactat següent:

"Article 68. ***Legitimació per a accedir al Registre***
Poden accedir al contingut del Registre de la Propietat:
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) Les autoritats i funcionaris de les administracions públiques andorranes, per raó del seu ofici o càrrec i en exercici de les seves funcions, en els termes previstos per les lleis ~~o per reglament~~.
c) 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.
d) Els notaris, quan se sol·licita la seva intervenció per a atorgar documents públics que puguin tenir relació amb alguna finca registral.
e) 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.
f) Qualsevol altra persona amb un interès legítim en relació amb la finca de la qual se sol·licita informació **o per efectuar cerques i obtenir certificacions referides a una persona determinada, d'acord amb els apartats 3 i 4 de l'article 72.".**

MOTIVACIÓ

La remissió de l'art. 68*b* PLRP als termes previstos "per les lleis o per reglament" planteja el dubte de fins on pot arribar el desenvolupament reglamentari de l'accés dels funcionaris a la informació registral. El mateix precepte, però, delimita els subjectes legitimats i vincula l'accés a l'exercici de les seves funcions, mentre que l'art. 74.3 PLRP exigeix justificar la competència, l'actuació i la finalitat de cada consulta. Aquesta remissió s'ha d'interpretar com una habilitació per concretar les condicions d'accés dins dels límits establerts per la Llei, i no per ampliar-ne l'abast material. Amb tot, la dualitat de la lletra b pot generar dubtes interpretatius que convindria evitar.
L'apartat f) vincula l'interès legítim a «la finca de la qual se sol·licita informació», una formulació poc ajustada a les consultes que pretenen identificar les finques d'una persona sense conèixer-les prèviament. La lectura conjunta dels preceptes permet admetre aquestes cerques quan existeix un interès legítim suficient, però sembla recomanable explicitar-ho i vincular-ne l'abast material i temporal a la finalitat acreditada. Aquesta precisió hauria de preservar els interessos legítims preparatoris, com ara la localització de béns per reclamar un crèdit o la identificació del patrimoni hereditari per qui acrediti un interès successori concret.

Esmena 12 **De modificació**

Es modifica l'article 69 de la proposició de llei amb el redactat següent:

"Article 69. ***Acreditació de l'interès per a accedir a la informació registral***
1. La persona que pretén obtenir informació registral d'acord amb la lletra **fe**) de l'article 68 ha d'explicitar en la seva sol·licitud l'interès d'índole patrimonial que justifica la seva petició.

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=cdbe10ec-e29e-4237-ac5c-896cad5fd4c5 emprant el codi segur de verificació.

2. La sol·licitud ordinària d'informació s'entén formulada per a l'obtenció d'una certificació del document de la finca generat pel repositori electrònic del Registre, llevat que s'hagi previst expressament una altra cosa. Si es tracta d'una certificació de contingut específic, només ha d'incloure la informació rellevant per a satisfer l'interès legítim de la persona sol·licitant."

MOTIVACIÓ

La remissió de l'article és a la lletra f de l'article 68.

Esmena 13 **De modificació**

Es modifica l'article 70 de la proposició de llei amb el redactat següent:

"Article 70. *Objecte de les certificacions*
Les certificacions registrals poden tenir per objecte:

a) La informació actualitzada i estructurada d'una finca registral generada pel repositori electrònic del Registre.

b) La informació continguda en els assentaments del Llibre **d'entrada** ~~diari~~ i del Llibre principal del Registre."

MOTIVACIÓ

Malgrat que les expressions "Llibre d'entrada" i "Llibre diari" són vàlides i designen el mateix llibre, és millor unificar la terminologia del text d'acord amb la denominació adoptada per l'article 10 d'aquesta proposició de llei.

Esmena 14 **De modificació**

Es modifica l'article 72 de la proposició de llei amb el redactat següent:

"Article 72. *Certificacions de contingut específic*

1. Les certificacions de contingut específic tenen per objecte informació determinada de dades assentades en el Llibre principal o el Llibre **d'entrada** ~~diari~~.

2. La informació subministrada per les certificacions de contingut específic es pot oferir amb transcripció literal o de manera extractada, segons com es formuli la sol·licitud i segons quin sigui l'objecte de publicitat que hom vol obtenir, i no s'ha d'estendre a més del necessari d'acord amb la finalitat per a la qual s'hagi sol·licitat.

PÀGINA: 12 de 27 DATA I HORA DE LA GENERACIÓ DE LA CÒPIA: 05/10/2026 10:22
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=cdbe10ec-e29e-4237-ac5c-896cad5fd4c5 emprant el codi segur de verificació.

3. Les certificacions de contingut específic es poden referir a assentaments concrets o a tots els assentaments existents d'una o més espècies sobre certs béns o relatius als drets i situacions jurídiques que afectin persones determinades. També es poden referir a un període determinat o bé a tot el transcorregut des de l'inici de l'activitat del Registre o des de la immatriculació de finca determinada.

4. Es poden demanar certificacions de la inexistència d'assentaments de tota mena o d'una mena determinada o d'inexistència de drets, càrregues o gravàmens referits a persones determinades.

5. Si la certificació té per objecte o inclou un assentament extingit, cal indicar a continuació l'assentament que ha produït l'extinció.

6. Si no existeix cap dels assentaments sol·licitats, s'ha d'expedir una certificació negativa."

MOTIVACIÓ

Malgrat que les expressions "Llibre d'entrada" i "Llibre diari" són vàlides i designen el mateix llibre, és millor unificar la terminologia del text d'acord amb la denominació adoptada per l'article 10 d'aquesta proposició de llei.

Esmena 15 **De modificació**

Es modifica l'article 74 de la proposició de llei amb el redactat següent:

"Article 74. *Sol·licituds de certificació*

1. Les sol·licituds de certificació i els manaments judicials o administratius en virtut dels quals s'hagin d'emetre les certificacions han d'expressar:

a) El tipus de certificació que es demana i, en cas de ser una certificació de contingut específic, la indicació de si ha de ser literal o en extracte.

b) Les dades que calguin per a identificar les persones o els béns de què tracti la informació demanada.

c) Si escau, el període de temps que ha d'abastar la informació subministrada.

2. En la sol·licitud de certificació s'ha d'acreditar la legitimació i, si escau, l'interès legítim per a accedir a la informació registral. ~~En els casos en què es requereix el consentiment d'algun titular registral, cal també aportar-lo.~~

3. Les autoritats i els funcionaris de les administracions públiques andorranes, quan sol·licitin l'accés a les dades del registre, han de justificar aquesta sol·licitud indicant expressament la funció, competència o actuació concreta que exerceixen i la finalitat per la qual resulta necessari l'accés, així com la funció exercida que el legitima.

4. Les certificacions s'han d'expedir en el termini de tres dies hàbils, comptats des de la data en què es presenta la sol·licitud.

5. Els batlles i magistrats, els membres del Ministeri Fiscal, els saigs i els notaris, en exercici de la seva legitimació, han de poder formular sol·licituds que generin automàticament certificacions del contingut del repositori registral.".

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=cdbe10ec-e29e-4237-ac5c-896cad5fd4c5 emprant el codi segur de verificació.

Se suprimeix una referència al consentiment que no identifica els supòsits en què seria exigible, mantenint els requisits de legitimació i, si escau, d'interès legítim per accedir a la informació registral.

Esmena 16 **De modificació**

Es modifica l'article 77 de la proposició de llei amb el redactat següent:

"Article 77. *Accés de les finques al Registre*

1. Les finques accedeixen al Registre de la Propietat amb la seva immatriculació i la consegüent obertura de foli real a la finca immatriculada.

2. L'obertura de foli requereix la constància de totes les dades referenciades en l'article 6 i la pràctica d'un primer assentament, que ha de ser d'inscripció de domini d'acord amb el que disposa l'article 7.4**, o en el supòsit de l'article 4.2.e), d'inscripció de la concessió.".**

MOTIVACIÓ

L'art. 4.2.*e* de la proposició atribueix la consideració de finca registral a les concessions administratives que comportin la utilització privativa de béns immobles. Però aquesta opció no està coordinada amb les regles sobre la legitimació i els títols d'immatriculació ni amb les que exigeixen que el primer assentament del foli sigui una inscripció de domini. En particular, els art. 7.4 i 77.2 de la proposició disposen que la primera inscripció ha de ser de domini o d'una quota indivisa de domini, amb l'única especialitat del domini directe o útil en cas d'emfiteusi. La concessió, en canvi, no atribueix el domini sobre el bé concedit, sinó un dret d'utilització privativa amb el contingut i la durada establerts pel títol concessional.

Si, com resulta de l'art. 4.2.*e* de la proposició, es vol configurar la concessió com una finca registral autònoma, la Llei ha de permetre que la primera inscripció del seu foli sigui la de la mateixa concessió a favor de la persona concessionària, identificar el títol administratiu que permet practicar-la i reconèixer legitimació al concessionari per promoure-la. També ha d'establir-se la connexió entre aquest foli i el de l'immoble públic sobre el qual recau, quan aquest estigui immatriculat.

Esmena 17 **De modificació**

Es modifica l'article 79 de la proposició de llei amb el redactat següent:

"Article 79. *Títols d'immatriculació*

PÀGINA: 14 de 27 DATA I HORA DE LA GENERACIÓ DE LA CÒPIA: 05/10/2026 10:22
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=cdbe10ec-e29e-4237-ac5c-896cad5fd4c5 emprant el codi segur de verificació.

Són títols aptes per a la immatriculació d'una finca en el Registre de la Propietat:

a) Resolució dictada en expedient d'immatriculació.

b) Certificació administrativa ~~o eclesiàstica~~.

c) Resolució administrativa dictada en expedients urbanístics o d'expropiació forçosa.

d) Sentència judicial."

MOTIVACIÓ

En coherència amb l'esmena 20.

Esmena 18 **De modificació**

Es modifica l'article 81 de la proposició de llei amb el redactat següent:

"Article 81. *Pràctica de les notificacions i citacions*

1. Les notificacions i citacions que hagin de ser fetes en tots els expedients d'immatriculació s'han de dur a terme en el domicili dels destinataris o, si escau, en el que resulti dels assentaments del Registre o dels documents presentats.

2. Si hom ignora el lloc en què cal fer les notificacions i citacions o si aquestes no han estat efectives després de dos intents, s'han de dur a terme mitjançant edicte inserit en el *Butlletí Oficial del Principat d'Andorra*. Els terminis fixats per la llei, en relació amb aquestes notificacions o citacions, s'han de comptar des de l'endemà de la data de la notificació o de la publicació de l'edicte.

3. En tots els expedients d'immatriculació tramitats d'acord amb els articles 83 a 87 s'ha de publicar al Butlletí Oficial del Principat d'Andorra un edicte que anunciï la tramitació de l'expedient i permeti comparèixer als possibles interessats no identificats. Les persones que acreditin un interès legítim disposen d'un mes, comptat des de l'endemà de la publicació, per formular al·legacions o oposar-se motivadament a la immatriculació, amb els efectes previstos per l'article 87. La immatriculació no es pot practicar abans que hagi transcorregut aquest termini.".

MOTIVACIÓ

L'art. 81.2 de la proposició només preveu la publicació d'un edicte quan s'ignora el domicili d'una persona que ha de ser notificada o quan la notificació personal no ha estat efectiva.

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=cdbe10ec-e29e-4237-ac5c-896cad5fd4c5 emprant el codi segur de verificació.

No estableix una publicitat general que permeti comparèixer als possibles interessats no identificats a partir del títol, del cadastre o de la informació facilitada pel promotor. Aquesta garantia és rellevant perquè la identificació dels drets, les càrregues i els gravàmens no documentats depèn inicialment del coneixement i de la declaració del promotor (art. 83.2). La suspensió durant dos anys dels efectes de protecció a favor dels tercers (art. 94) redueix el risc, però no permet als interessats desconeguts conèixer l'expedient i intervenir-hi abans de la primera inscripció.

Esmena 19 **De modificació**

Es modifica l'article 87 de la proposició de llei amb el redactat següent:

"Article 87. *Formulació d'al·legacions i resolució de l'expedient*

1. Practicades les notificacions i publicat, si escau, l'edicte informant de la tramitació de l'expedient d'acord amb el que estableixen els articles **81, apartat 3,** 84, apartat 2 i 85, apartats 2 i 3, les persones legitimades per a comparèixer disposen d'un mes per a al·legar allò que convingui a llurs drets o oposar-se motivadament a la immatriculació. En cas d'oposició motivada, el registrador clou l'expedient sense practicar-la, deixant oberta la via judicial.

2. Si cap de les persones legitimades ha formulat oposició degudament motivada, el registrador practica la immatriculació i estén la inscripció de domini de la persona promotora, si ho considera procedent. També practica la inscripció dels altres drets, càrregues o gravàmens la titularitat dels quals hagi quedat acreditada.
3. En cas de denegar la immatriculació o de qualificar negativament algun dels títols aportats, la persona promotora de l'expedient o afectada per la qualificació negativa pot recórrer contra la resolució en els termes i pel procediment previst per a la impugnació de les qualificacions registrals.".

MOTIVACIÓ

Per coherència amb l'esmena 18.

Esmena 20 **De supressió**

Es suprimeix l'article 90 de la proposició de llei.

"~~Article 90. *Immatriculació per certificació eclesiàstica*~~

PÀGINA: 16 de 27 DATA I HORA DE LA GENERACIÓ DE LA CÒPIA: 05/10/2026 10:22
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=cdbe10ec-e29e-4237-ac5c-896cad5fd4c5 emprant el codi segur de verificació.

~~1. Les entitats de l'Església catòlica poden immatricular els béns de la seva titularitat destinats al culte o a finalitats religioses mitjançant certificació expedida per l'autoritat eclesiàstica competent, acompanyada del corresponent títol escrit de domini.~~

~~2. La certificació ha de contenir la descripció del bé, en els termes previstos per l'article 6, indicar si es troba inventariat i en quins termes i explicitar-ne la destinació.~~

~~3. La immatriculació practicada per aquest procediment ha de ser anunciada per edicte en el *Butlletí Oficial del Principat d'Andorra*~~.".

MOTIVACIÓ

Se suprimeix la via especial d'immatriculació per certificació eclesiàstica perquè les entitats de l'Església catòlica quedin subjectes a les mateixes vies i garanties d'immatriculació aplicables als altres titulars privats. Aquesta supressió es coordina amb l'eliminació de la referència a la certificació eclesiàstica de l'art. 79.b PLRP.

Si aquesta esmena és acceptada caldrà ajustar també l'Exposició de motius i a l'Índex, en consolidar el text, la numeració i les remissions afectades.

Esmena 21 **De modificació**

Es modifica l'article 98 de la proposició de llei amb el redactat següent:

"Article 98. *Represa del tracte successiu*

1. Si el tracte registral queda interromput i la persona que vol inscriure o anotar un dret o situació jurídica no pot reprendre'l fent constar les transmissions intermèdies, la represa del tracte successiu es pot fer efectiva per mitjà d'expedient registral que es tramita d'acord amb les regles següents:

Primera. L'expedient s'inicia per sol·licitud en la qual s'han d'incloure les dades identificadores de la persona sol·licitant i, si escau, les de la persona que actua en representació d'aquesta, amb el document que ho acrediti, i les dades que identifiquen la finca registral afectada.

Segona. La sol·licitud cal acompanyar-la de:

a) El títol acreditatiu de l'adquisició del dret per la persona promotora de l'expedient.

b) Els títols acreditatius de l'adquisició dels titulars intermedis dels quals la persona promotora porta causa, sempre que aquesta en disposi.

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=cdbe10ec-e29e-4237-ac5c-896cad5fd4c5 emprant el codi segur de verificació.

c) Certificació cadastral actualitzada de la finca.

Tercera. Presentada la sol·licitud, el registrador ha de citar a una compareixença, en la forma establerta per l'article 81, la persona que apareix en el Registre com a darrer titular del dret que ha de ser objecte de represa del tracte, els titulars d'altres drets inscrits sobre la finca, i la persona de qui el promotor ha adquirit el seu dret, o bé, si escau, els respectius causahavents.

Quarta. Si les persones citades compareixen i consenten la represa del tracte el registrador ha d'inscriure el títol del sol·licitant, si és procedent.

Cinquena. Si algun dels interessats no compareix o, havent comparegut, formula oposició, el registrador ha d'aixecar-ne acta i dictar una resolució que posi fi a l'expedient. En aquest cas, queda oberta la via judicial en la qual la persona promotora de l'expedient pot demandar en judici les persones que no hagin comparegut o que s'hagin oposat.

2. Les institucions de l'Administració pública andorrana subjectes al dret públic poden reprendre el tracte interromput mitjançant certificació administrativa expedida amb els requisits establerts en l'article 89 sempre que les persones a què es refereix la regla tercera de l'apartat 1 no hagin formulat oposició dins del mes següent al dia en què l'Administració els ha donat trasllat de la certificació que es proposa inscriure per notificació personal o, de no ser possible, per mitjà d'edicte.

3. No perjudiquen la persona titular **de bona fe** a favor de la qual s'hagués practicat una inscripció en virtut d'aquest expedient els títols de domini o altres drets reals contradictoris que no haguessin estat inscrits en el Registre amb anterioritat.".

MOTIVACIÓ

Aquest precepte disposa que els títols contradictoris no inscrits amb anterioritat no perjudiquen la persona a favor de la qual s'hagi practicat una inscripció mitjançant l'expedient de represa del tracte successiu, però no exigeix que aquesta persona sigui de bona fe. En canvi, l'article 208.5a de la Llei hipotecària espanyola, amb el qual la norma presenta una clara correspondència, limita expressament aquesta protecció al titular de bona fe. Interpretat literalment, l'art. 98.3 de la proposició podria beneficiar fins i tot qui coneixia l'existència del títol contradictori no inscrit. No sembla justificat atribuir una protecció més intensa que la prevista pel model comparat precisament en un expedient destinat a suplir una interrupció de la cadena registral: el sacrifici d'un dret no inscrit en benefici del titular que accedeix al Registre de la Propietat ha de pressuposar, com a mínim, que aquest últim desconegui el títol contradictori.

Esmena 22 **De modificació**

Es modifica l'article 100 de la proposició de llei amb el text següent:

PÀGINA: 18 de 27 DATA I HORA DE LA GENERACIÓ DE LA CÒPIA: 05/10/2026 10:22
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=cdbe10ec-e29e-4237-ac5c-896cad5fd4c5 emprant el codi segur de verificació.

"Article 100. *Agrupació de finques*
1. Una finca registral pot ser agrupada amb una altra o amb altres a fi de formar-ne una de nova, sempre que les finques agrupades siguin contigües o que la finca resultant constitueixi una unitat d'aprofitament d'acord amb l'article 4.2, lletra a), d'aquesta Llei.

2. A la finca resultant de l'agrupació li ha de ser assignat un nou número registral únic, que s'ha de fer constar al marge en els folis de les finques agrupades. En la part primera del foli de la nova finca s'han de fer constar també les finques de procedència.

3. En la segona part del foli de la finca resultant s'han de fer constar els drets, les càrregues i els gravàmens inscrits o anotats sobre les finques de procedència que l'afectin, amb indicació de la seva procedència i sense alterar-ne l'abast ni el rang.".

MOTIVACIÓ

Considerem necessari completar aquest article perquè, seguint el criteri dels art. 101.2 i 103.2 de la proposició de llei, exigeixin fer constar en els folis resultants de l'agrupació o la segregació els drets, les càrregues i els gravàmens inscrits o anotats que els afectin, amb indicació de la seva procedència i sense alterar-ne l'abast ni el rang.

Esmena 23 **De modificació**

Es modifica l'article 102 de la proposició de llei amb el redactat següent:

"Article 102. *Segregació de finques*
1. Una part d'una finca registral pot ser-ne segregada a fi d'agregar-la a una altra, d'acord amb l'article 101, o a fi de formar una nova finca independent.
2. Si el titular d'una finca pretén gravar-ne una part amb algun dret a favor de tercers, cal prèviament segregar-la i obrir foli a la part segregada com a finca independent.
3. En els folis de les finques resultants de la segregació s'han de fer constar els drets, les càrregues i els gravàmens inscrits o anotats sobre la finca de procedència que les afectin, amb indicació de la seva procedència i sense alterar-ne l'abast ni el rang. Si la part segregada s'agrega a una altra finca, aquesta constància s'ha de practicar en el foli de la finca que rep l'agregació.".

MOTIVACIÓ

Considerem necessari completar aquest article perquè, seguint el criteri dels art. 101.2 i 103.2 de la proposició de llei, exigeixin fer constar en els folis resultants de l'agrupació o la segregació els drets, les càrregues i els gravàmens inscrits o anotats que els afectin, amb indicació de la seva procedència i sense alterar-ne l'abast ni el rang.

Esmena 24 **De modificació**

Es modifica l'article 119 de la proposició de llei amb el redactat 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=cdbe10ec-e29e-4237-ac5c-896cad5fd4c5 emprant el codi segur de verificació.

"Article 119. *Deure d'abstenció*

1. Els registradors de la propietat s'han d'abstenir d'exercir les seves funcions quan hagin de qualificar documents en el contingut dels quals tinguin un interès directe o indirecte.

2. S'equipara al seu interès el del seu cònjuge, la persona amb qui conviu en unió estable o en una relació anàloga i els parents en línia recta o en línia col·lateral, per consanguinitat o adopció fins al quart grau o per afinitat fins al segon grau.

3. També s'han d'abstenir els registradors si qui té interès en la qualificació és una societat mercantil en la qual el registrador o alguna de les persones esmentades en l'apartat 2 tenen una participació superior al 20% del capital social, o tenen la condició d'administrador únic, conjunt o mancomunat o solidari, o participen en l'òrgan d'administració i en disposen de més del 20% dels drets de vot.

4. Els registradors també es poden abstenir en els casos justificats en què considerin que, en l'exercici de les seves funcions, la seva independència o imparcialitat es poden veure compromeses.

5. El deure d'abstenció no s'estén a la pràctica d'assentaments en el Llibre d'entrada ni a la mera expedició de certificacions. **L'excepció no inclou la valoració de la legitimació o de l'interès legítim del sol·licitant ni la determinació de la informació que s'ha de facilitar**.

6. L'actuació del registrador en els supòsits en què concorrin motius d'abstenció no invalida necessàriament els actes en què hagi intervingut, però pot donar lloc a responsabilitat disciplinària.".

MOTIVACIÓ

L'art. 119.5 exclou d'aquest deure la pràctica d'assentaments en el Llibre diari i l'expedició de certificacions. La primera excepció permet preservar la prioritat de la presentació sense esperar la intervenció d'un altre registrador. La segona, però, no té en compte que certificar pot exigir valorar l'interès legítim del sol·licitant i delimitar la informació que se li facilita (art. 68, 72.2, 74.2 i 75), decisions que requereixen imparcialitat encara que el contingut dels assentaments estigui predeterminat. A Andorra, un nombre reduït de registradors pot justificar una excepció que faciliti la continuïtat del servei; considerem, però, que s'hauria de limitar a la mera expedició, mantenint el deure d'abstenció per a les valoracions jurídiques que la precedeixen.

Esmena 25 **De modificació**

Es modifica l'article 120 de la proposició de llei amb el redactat següent:

PÀGINA: 20 de 27 DATA I HORA DE LA GENERACIÓ DE LA CÒPIA: 05/10/2026 10:22
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=cdbe10ec-e29e-4237-ac5c-896cad5fd4c5 emprant el codi segur de verificació.

"Article 120. *Honoraris*

1. Els serveis dels registradors de la propietat són remunerats sota la forma d'honoraris.

2. Els honoraris dels registradors de la propietat es fixen d'acord amb un barem aprovat reglamentàriament pel Govern, a proposta no vinculant de la Cambra de Registradors **i que garanteixi l'accessibilitat econòmica dels serveis registrals i, en particular:**

a) Estableixi una tarifa reduïda o un límit màxim per a la primera immatriculació practicada durant el període general d'implantació;

b) Prevegi bonificacions o exempcions d'honoraris per a les persones amb pocs recursos, especialment quan la immatriculació afecti l'habitatge habitual, sens perjudici dels ajuts públics que es puguin establir per sufragar altres despeses necessàries;

c) Estableixi un tractament específic per a la immatriculació d'edificis en règim de propietat horitzontal, que tingui en compte la tramitació conjunta de l'expedient i eviti la multiplicació desproporcionada dels honoraris per cada foli privatiu; i

d) Fixi un import reduït per a les certificacions estandarditzades o automatitzades.

3. Els honoraris que no s'ajustin als barems o a altres normes aplicables es poden impugnar davant el secretari judicial adscrit o que forma part del tribunal de la Secció Administrativa al qual correspongui per torn, d'acord amb el procediment d'impugnació de les costes processals que regula la Llei del Codi de procediment civil."

MOTIVACIÓ

Considerem necessari un mandat legal perquè garanteixi l'accessiblitat.

Esmena 26 **De modificació**

Es modifica l'article 135 de la proposició de llei amb el redactat següent:

"Article 135. *Procediment disciplinari*

1. El procediment disciplinari l'inicia l'òrgan disciplinari d'ofici o arran de les comunicacions esmentades en els articles 124.6 o 133.2, i es tramita amb respecte als principis generals del règim sancionador. Si ho considera pertinent, l'òrgan disciplinari pot ordenar l'obertura d'una informació reservada, abans de dictar la providència, mitjançant la qual decideix la incoació de l'expedient o, si escau, l'arxiu de les actuacions.

2. L'òrgan disciplinari designa un instructor entre els seus membres per instruir l'expedient i formular, en el termini màxim d'un mes, el plec de càrrecs corresponent, que ha d'incloure

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=cdbe10ec-e29e-4237-ac5c-896cad5fd4c5 emprant el codi segur de verificació.

els fets imputats, amb expressió de les infraccions presumptament comeses i de les sancions que siguin aplicables.

3. L'òrgan disciplinari ha de notificar per escrit al registrador de la propietat expedientat la incoació de l'expedient, l'instructor designat i el plec de càrrecs. El registrador disposa d'un termini de deu dies hàbils per a fer al·legacions i sol·licitar, si escau, la pràctica de les proves que entengui necessàries per a la seva defensa.

4. Contestat el plec de càrrecs o transcorregut el termini sense fer-ho, l'instructor pot practicar les proves sol·licitades que consideri oportunes en el termini d'un mes. Posteriorment, ha de donar vista de l'expedient al registrador de la propietat expedientat, per tal que en el termini de deu dies hàbils formuli les conclusions que estimi convenients.

5. L'òrgan disciplinari, en el termini de quinze dies hàbils, pot acordar de manera motivada arxivar l'expedient sense formular proposta de resolució si considera que no és procedent la imposició de sanció, o bé formular proposta de resolució sancionadora, que no pot incloure fets diferents dels que han fonamentat el plec de càrrecs, sense perjudici de la valoració jurídica que se'n faci. L'acord d'arxiu de l'expedient o la proposta de resolució s'ha d'adoptar amb el vot favorable de la majoria dels membres de l'òrgan disciplinari sense la participació de l'instructor designat.

6. Si la proposta de resolució qualifica els fets com a constitutius d'infracció lleu o greu s'ha d'elevar al ministre competent en matèria de justícia per a què resolgui l'expedient, i si la proposta qualifica els fets com a constitutius d'infracció molt greu s'ha d'elevar al Govern al mateix efecte. Si els fets que han fonamentat la incoació del procediment poden ser constitutius de més d'una infracció amb una classificació distinta, és competent per resoldre l'expedient disciplinari l'òrgan que ho sigui per raó de la infracció més greu.

7. En cas que la resolució sigui sancionadora, s'han de determinar amb precisió les infraccions comeses, els preceptes en què romanen tipificades i les sancions imposades.

8. L~~a~~**es** resolució**ons** ~~de l'òrgan disciplinari no exhaureix la via administrativa i pot ser impugnada en els termes que estableix el Codi de l'Administració~~ **que posen fi al procediment disciplinari poden ser impugnades en via administrativa i jurisdiccional en els termes establerts pel Codi de l'Administració**.".

MOTIVACIÓ

La remissió comprèn ara les diferents resolucions finals i evita confondre l'òrgan instructor i proponent amb el ministre o el Govern que resolen la proposta sancionadora.

Esmena 27 **De modificació**

Es modifica l'article 146 de la proposició de llei amb el redactat 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=cdbe10ec-e29e-4237-ac5c-896cad5fd4c5 emprant el codi segur de verificació.

"Article 146. *Funcions*

La Cambra de Registradors de la Propietat té les funcions següents:

a) Representar de forma exclusiva la professió i defensar els drets i els interessos dels registradors de la propietat.

b) Proposar les normes internes de funcionament i autofinançament i les normes deontològiques de la professió i, un cop aprovades pel Govern, fer-les complir.

c) Proposar els barems relatius als honoraris professionals dels registradors i, un cop aprovats pel Govern, vetllar per la seva aplicació.

d) Formular documents estandarditzats o models per adreçar sol·licituds al Registre i efectuar tràmits en els procediments registrals.

e) Aprovar els acords necessaris per al bon desenvolupament de l'exercici de la professió i vetllar per la seva aplicació.

f) Vetllar perquè els registradors puguin exercir la professió d'acord amb el principi d'autonomia.

g) Organitzar i gestionar els torns necessaris per al despatx ordinari de documents i per a garantir la cobertura i la continuïtat en l'exercici de les funcions atribuïdes als registradors, en els supòsits d'absència, impossibilitat o vacances.

h~~g~~) Col·laborar amb el Govern, especialment amb el ministeri competent en matèria de justícia, i amb la resta d'administracions públiques en les matèries que són de la seva competència.".

MOTIVACIÓ

Correcció d'un lletra duplicada.

Esmena 28 **De modificació**

Es modifica la DF2a de la proposició de llei amb el redactat següent:

"Disposició final segona. *Sistema informàtic registral*

1. Correspon al Govern establir i proveir les funcionalitats del sistema informàtic amb el qual s'ha de gestionar el Registre de la Propietat, inclosa la seva estructura interna, el règim d'arxiu i conservació de les dades i els documents, l'esquema de seguretat electrònica i la

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=cdbe10ec-e29e-4237-ac5c-896cad5fd4c5 emprant el codi segur de verificació.

DOCUMENTS
TIPUS: Sol·licitud
NOM: Altres documents (1) - signed_2026-10-05_SV_Esmenes Prop llei registre propietat
UNITAT: Serveis Generals
ORIGEN: Administració
CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ: cdbe10ec-e29e-4237-ac5c-896cad5fd4c5
IDENTIFICADOR: ES_XXXXXXXXX_2026_00000000000000000000000071664
ESTAT D'ELABORACIÓ: Definitiu
NIVELL D'ACCÉS:
REFERÈNCIES
EXPEDIENTS: 1300C-0479/2026
REGISTRE D'ENTRADA: 0885-2026 - 05/10/2026 10:02
SIGNATURES
SUSANNA VELA PALOMARES: 05/10/2026 09:22
CONSELL GENERAL (SIGNATURA): 05/10/2026 10:02

garantia d'interoperabilitat amb els sistemes informàtics de les administracions públiques i de l'Administració de Justícia.

2. El Govern ha de garantir la interoperabilitat entre el Registre de la Propietat i el SICAR, implementat en aplicació dels articles 27 i 28 de la Llei 15/2021, del 17 de juny, de creació de l'Institut Nacional de l'Habitatge, així com entre el Registre de la Propietat i el Registre Nacional d'Identificació dels Habitatges, creat per la disposició addicional quarta de la Llei 5/2025, del 6 de març, per al creixement sostenible i el dret a l'habitatge, i amb qualsevol altre registre anàleg en matèria d'habitatge **i dels articles 51 bis i 51 ter de la Llei 11/2022, del 23 de maig del text consolidat d'arrendaments de finques urbanes, modificats per la Disposició final primera apartat 4 de la Llei 11/2026 d'aprovació del règim jurídic aplicable als contractes d'arrendament d'habitatge per a residència habitual i permanent per al període 2027-2030."**

MOTIVACIÓ

La proposició de llei remet als art. 27 i 28 de la Llei 15/2021. La Llei 11/2026, posterior a la presentació de la Proposició, preveu derogar aquesta regulació amb efectes des de l'1 de gener del 2027 i incorporar-la als art. 51 bis i 51 ter de la Llei 15/2022. Es tracta d'adaptar-hi la remissió i coordinar-ne els efectes temporals segons la data d'entrada en vigor de la proposició de llei.

Esmena 29 **De modificació**

Es modifica la DF3a de la proposició de llei 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'aquesta Llei, 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.

2. Per a concórrer al concurs oposició, en cas que la titulació d'ensenyament superior s'hagi obtingut amb anterioritat al 31 de desembre del 2015, serà suficient estar en possessió d'un títol de nivell 6B del Marc andorrà de qualificacions en l'àmbit del dret, lliurat o reconegut pel Govern.

3. Els concursos convocats abans de la constitució de la Cambra de Registradors es regeixen per les regles de l'article 127, amb la substitució de la vocalia atribuïda al seu president per un jurista de reconeguda competència designat pel Consell Superior de la Justícia.".

PÀGINA: 24 de 27 DATA I HORA DE LA GENERACIÓ DE LA CÒPIA: 05/10/2026 10:22
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=cdbe10ec-e29e-4237-ac5c-896cad5fd4c5 emprant el codi segur de verificació.

MOTIVACIÓ

Es tracta d'establir l'aplicació de les regles de selecció de l'art. 127 als concursos convocats abans de la constitució de la Cambra de Registradors, amb la substitució de la vocalia atribuïda al seu president per un jurista de reconeguda competència designat pel Consell Superior de la Justícia.

Esmena 30 **De modificació**

Es modifica la DF5a de la proposició de llei amb el redactat següent:

"Disposició final cinquena. *Entrada en funcionament del Registre de la Propietat*

1. Un cop hagin estat seleccionats els primers registradors de la propietat, en un nombre mínim de dos i hagi entrat en vigor la Llei de drets reals, el Govern ha de fixar la data d'entrada en funcionament del Registre de la Propietat i publicar-la en el *Butlletí Oficial del Principat d'Andorra*.

2. Mentre no es constitueixi la Cambra de Registradors o formuli la proposta a què es refereix l'article 14~~65~~ lletra c), d'aquesta Llei, correspondrà al Govern fixar, abans de l'entrada en funcionament del Registre i amb caràcter provisional, els barems relatius als honoraris professionals dels registradors de la propietat per a cada tipus d'actuació **tot respectant les garanties d'accessibilitat econòmica.**

3. A partir de l'entrada en funcionament del Registre de la Propietat, s'hi hauran d'immatricular les finques respecte de les quals s'atorguin actes jurídics que tinguin per objecte la declaració, constitució o transmissió de drets reals o es dictin resolucions judicials o administratives que puguin tenir accés al Registre d'acord amb aquesta Llei. Consegüentment, per a l'atorgament en escriptura pública d'actes jurídics amb efectes reals, serà necessària la immatriculació prèvia o simultània de la finca objecte de l'acte.

4. El Govern podrà per via reglamentària graduar el compliment del deure d'immatricular, amb la previsió que totes les finques edificades hagin accedit al Registre de la Propietat dins dels deu anys següents a la seva entrada en funcionament. La immatriculació de terrenys no edificats serà voluntària mentre no s'atorgui cap títol en virtut del qual es declarin, constitueixin o transmetin drets per actes entre vius sobre aquests, susceptibles d'inscripció en el Registre de la Propietat.".

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=cdbe10ec-e29e-4237-ac5c-896cad5fd4c5 emprant el codi segur de verificació.

La DF5a.2 de la proposició remet a l'art. 145.*c*, precepte que no està subdividit en lletres. La referència ha de ser a l'art. 146.*c* PLRP, que atribueix a la Cambra de Registradors la funció de proposar els barems d'honoraris.

Esmena 31 **De modificació**

Es modifica la DF14a de la proposició de llei amb el redactat següent:

"Disposició final catorzena. *Referències al Registre Administratiu de Béns Immobles*

Les referències al Registre Administratiu de Béns Immobles contingudes en altres lleis s'han d'entendre efectuades al Registre de la Propietat regulat en aquesta Llei. **Amb l'entrada en funcionament del Registre de la Propietat el Registre Administratiu de Béns Immobles deixa d'incorporar nous actes. S'ha de conservar els antecedents d'aquest darrer Registre i s'estableix la seva consulta o transferència segons el règim legalment establert.".**

MOTIVACIÓ

La DF14a de la proposició estableix que les referències al Registre Administratiu de Béns Immobles (RABI) contingudes en altres lleis s'han d'entendre efectuades al RPA. Aquesta substitució, que entrarà en vigor quan comenci a funcionar el RPA (DF17a.2 PLRP), permet redirigir-hi les comunicacions legalment previstes. Tanmateix, la substitució de denominacions no assegura la coherència de totes les disposicions afectades. Cal revisar les referències al RABI en el seu context per determinar quines poden entendre's efectuades al RPA i quines requereixen una adaptació expressa, ateses les diferències de funció i de règim jurídic entre tots dos registres. D'altra banda, la DF14a PLRP no precisa si aquesta substitució comporta el cessament de l'activitat del RABI o si aquest conserva alguna funció, ni com s'articula amb les disposicions legals que en regulen l'adscripció i la confidencialitat.

Esmena 32 **De modificació**

Es modifica la DF15a de la proposició de llei amb el redactat següent:

"Disposició final quinzena. *Caràcter de llei qualificada*

La disposició final ~~onzena~~ **desena** té caràcter de llei qualificada. La resta de disposicions d'aquesta Llei tenen caràcter de llei ordinària.".

PÀGINA: 26 de 27 DATA I HORA DE LA GENERACIÓ DE LA CÒPIA: 05/10/2026 10:22
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=cdbe10ec-e29e-4237-ac5c-896cad5fd4c5 emprant el codi segur de verificació.

MOTIVACIÓ

Corregir una remissió errònia.

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=cdbe10ec-e29e-4237-ac5c-896cad5fd4c5 emprant el codi segur de verificació.