DOCUMENTS
TIPUS: Sol·licitud
NOM: Altres documents (1) - signed_Esmenes AE_Proposició de llei Registre de la Propietat
UNITAT: Serveis Generals
ORIGEN: Administració
CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ: 84505c09-f6e2-4eea-9d56-c4aaa910e866
IDENTIFICADOR: ES_XXXXXXXXX_2026_00000000000000000000000071683
ESTAT D'ELABORACIÓ: Definitiu
NIVELL D'ACCÉS:

REFERÈNCIES
EXPEDIENTS: 1300C-0482/2026
REGISTRE D'ENTRADA: 0887-2026 - 05/10/2026 11:25
SIGNATURES
NOEMI AMADOR PEREZ: 05/10/2026 11:18
CONSELL GENERAL (SIGNATURA): 05/10/2026 11:25

CONSELL GENERAL
PRINCIPAT D'ANDORRA

Grup Parlamentari
Andorra Endavant

5 d'octubre del 2026

A M.I. Sindicatura,

La sotasignada, Noemi AMADOR PEREZ, en nom del Grup Parlamentari Andorra Endavant, 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, publicada al Butlletí del Consell General núm. 32/2026, de data 6 de maig del 2026.

Esmena 1 – de addició a l'article 2

Es proposa addicionar un apartat 3 a l'article 2 de la Proposició de llei, amb la redacció següent:

> «3. La constància en el Registre de la Propietat de les mesures de suport i de les restriccions a la facultat de disposar s'entén sens perjudici de la seva inscripció en el Registre Civil, d'acord amb la Llei del Registre Civil.»

MOTIVACIÓ

L'article 2.1.b) de la Proposició fa accedir al Registre de la Propietat les mesures de suport i les restriccions a la facultat de disposar dels béns immobles. La Llei 9/2026, del Registre Civil, aprovada amb posterioritat, fa accedir aquestes mateixes mesures -curateles, poders preventius, limitacions a les facultats de disposició patrimonial- al Registre Civil. Com que es tracta de la mateixa informació que pot constar en dos registres diferents, cal aclarir expressament que la inscripció en un no substitueix la inscripció en l'altre, per evitar que es consideri complerta l'obligació registral amb només una de les dues. Aquesta esmena s'ha de llegir conjuntament amb l'Esmena 33, que obliga el Govern a garantir la interoperabilitat tècnica entre tots dos registres.

Esmena 2 – de addició a l'article 4

Es proposa addicionar un incís final a l'apartat 3 de l'article 4 de la Proposició de llei, que queda redactat de la manera següent:

> «3. Per a l'accés al Registre de les unitats immobiliàries d'un edifici en règim de propietat horitzontal com a finques registrals, cal que estigui immatriculat l'immoble i consti en el seu foli el títol de constitució del dit règim. **Si el títol constitutiu té caràcter provisional d'acord amb la legislació de propietat**

PÀGINA: 1 de 25 DATA I HORA DE LA GENERACIÓ DE LA CÒPIA: 05/10/2026 11:31
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=84505c09-f6e2-4eea-9d56-c4aaa910e866 emprant el codi segur de verificació.

horitzontal, aquest caràcter ha de constar en el foli de l'edifici i el seu caràcter definitiu es fa constar per nota marginal a instància de qualsevol interessat.»

MOTIVACIÓ

La Llei 12/2004 admet divisions horitzontals de caràcter provisional (art. 3.5 i 3.6) que esdevenen definitives quan s'acredita la cèdula d'habitabilitat. L'article 4.3, tal com està redactat, no distingeix si el títol de constitució és provisional o definitiu.

Esmena 3 – de modificació de l'article 15, apartat 5

Es proposa modificar l'apartat 5 de l'article 15 de la Proposició de llei, que queda redactat de la manera següent:

«5. Les anotacions preventives caduquen ~~després de dos anys~~ **als quatre 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~~ **es pot prorrogar en els termes de l'article 38.2**.»

MOTIVACIÓ

L'article 15.5 fixa en dos anys la caducitat general de les anotacions preventives, mentre que l'article 38.2 la fixa en quatre anys per al mateix tipus d'assentament, sense que cap dels dos es presenti com una excepció de l'altre. Es proposa unificar-ho en els quatre anys de l'article 38.2, que és el precepte específicament dedicat a l'extinció de les anotacions preventives.

Esmena 4 – de modificació de l'article 16

Es proposa modificar l'article 16 de la Proposició de llei, que queda redactat de la manera següent:

«Article 16. Notes marginals 1. Les notes marginals són assentaments complementaris, que es practiquen al marge dels assentaments d'inscripció, anotació o cancel·lació, amb la finalitat de posar en connexió diversos assentaments o bé d'acreditar un fet, un acte o una circumstància que determina la producció d'una modificació en una situació jurídica que ha tingut accés al Registre**, com també els actes que una llei ordeni fer constar per aquest mitjà**. 2. Les notes marginals produeixen els efectes de la publicitat registral propis de qualsevol assentament. **3. Les notes marginals relatives a pactes successoris atorgats en vida del causant no s'inclouen en la publicitat formal, llevat de sol·licitud dels atorgants o de resolució judicial.**»

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=84505c09-f6e2-4eea-9d56-c4aaa910e866 emprant el codi segur de verificació.

MOTIVACIÓ

En connexió amb l'esmena anterior, la informació successòria d'una persona encara viva que consti per nota marginal no ha d'estar oberta a qualsevol tercer amb interès legítim en els mateixos termes que la resta de la publicitat registral. L'apartat 3 que es proposa en restringeix l'accés als mateixos atorgants, llevat de resolució judicial.

Esmena 5 – de modificació de l'article 23, apartat 3

Es proposa modificar l'apartat 3 de l'article 23 de la Proposició de llei, que queda redactat de la manera següent:

«3. Per a la inscripció d'actes de disposició sobre un habitatge que pertanyi a una persona casada o convivent en unió estable de parella, cal que es manifesti en l'escriptura que l'habitatge no té el caràcter d'habitatge familiar o bé que s'acrediti el consentiment de l'altre cònjuge o convivent **o l'autorització judicial a què es refereix l'article 101.2 de la Llei 30/2022, del 21 de juliol, qualificada de la persona i de la família**.»

MOTIVACIÓ

La Llei 30/2022 del 21 de juliol, qualificada de la persona i de la família vigent parla només de «cònjuge» per a l'autorització judicial supletòria de l'article 101.2, mentre que la Proposició estén aquest control també a la parella estable, sense remetre-hi expressament.

Convé fer-ho per evitar dubtes sobre si la parella estable té dret a demanar l'autorització judicial supletòria en les mateixes condicions que el cònjuge.

Esmena 6 – de modificació de l'article 24, apartat 1

Es proposa modificar l'apartat 1 de l'article 24 de la Proposició de llei, que queda redactat de la manera següent:

«1. La inscripció de drets adquirits per successió per causa de mort té lloc en virtut de testament o codicil, pacte successori o declaració d'~~hereu intestat~~ **hereus abintestat** feta d'acord amb la 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=84505c09-f6e2-4eea-9d56-c4aaa910e866 emprant el codi segur de verificació.

El terme emprat per la resta de la legislació andorrana, inclòs el Codi de procediment civil (art. 431.3.c), és «declaració d'hereus abintestat», i no «declaració d'hereu intestat». Es proposa corregir la terminologia per coherència.

Esmena 7 – de modificació de l'article 26

Es proposa modificar l'article 26 de la Proposició de llei, que queda redactat de la manera 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, sempre que així ho hagin acordat la part arrendadora i la part arrendatària en el mateix contracte.

2. La inscripció dels contractes d'arrendament pot tenir per objecte qualssevol modalitats d'arrendament, llevat dels arrendaments d'habitatges per a vacances, dels arrendaments d'habitacions **i dels arrendaments de residències amb espais comuns compartits**.

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.

5. 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.

6. Els arrendaments inscrits no s'extingeixen per alienació de la finca arrendada, **i l'adquirent se subroga en la posició de la part arrendadora durant tota la durada pactada, sense que sigui aplicable a aquests arrendaments l'excepció de l'article 30.1.c) de la Llei 15/2022, del 23 de maig, de text consolidat d'arrendaments de finques urbanes**.»

MOTIVACIÓ

El text registrat numera dos apartats diferents com a «4», defecte que aquesta esmena aprofita per corregir, renumerant-los correlativament com a 4, 5 i 6.

La Llei 15/2022 (art. 30.1.c) i la Llei 24/2023 (art. 2.5) preveuen la subrogació de l'adquirent en l'arrendament quan encara no s'ha complert el termini mínim de durada o quan hi ha pròrroga forçosa en curs. L'apartat 6, tal com està redactat al text registrat, no precisa si estableix una regla diferent o merament reitera les anteriors; l'esmena ho aclareix expressament i evita que l'article 64 (inoposabilitat

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=84505c09-f6e2-4eea-9d56-c4aaa910e866 emprant el codi segur de verificació.

dels drets no inscrits) pugui interpretar-se en el sentit que un arrendament no inscrit deixa de protegir l'arrendatari davant d'un comprador de bona fe.

Es proposa també excloure de la inscripció els arrendaments de residències amb espais comuns compartits, en el mateix sentit que ja preveu el text registrat per als arrendaments de vacances i d'habitacions.

Esmena 8 – de modificació de l'article 29

Es proposa modificar l'article 29 de la Proposició de llei, que queda redactat de la manera següent:

«Article 29. Anotació de demanda o querella

1. Les anotacions referides en les lletres a), b) **i** c) de l'article 27 es practiquen en virtut de manament judicial, expedit per a fer efectiu l'aute que ha acordat la mesura, dictat d'acord amb la legislació processal.

2**.** El manament judicial ha de contenir la resolució que ordena l'anotació, amb la seva data, com també l'objecte de la demanda o querella que ha donat lloc a l'anotació, la finca o finques en les quals s'ha de practicar, les circumstàncies del demandant o querellant i, si fossin conegudes, les del demandat o querellat.

3. i 4. [sense canvis]»

MOTIVACIÓ

L'apartat 1 de l'article 29 cita «les lletres a, b, c, de l'article 27» sense parèntesis ni la conjunció «i» abans de l'última lletra, i l'apartat 2 manca del punt després del número. Es proposa corregir aquests dos defectes formals del mateix article en una sola esmena.

Esmena 9 – de addició a l'article 30

Es proposa addicionar un apartat 6 a l'article 30 de la Proposició de llei, amb la redacció següent:

«6. No es pot practicar anotació d'embargament sobre béns de domini públic mentre conservin aquest caràcter.»

MOTIVACIÓ

PÀGINA: 5 de 25 DATA I HORA DE LA GENERACIÓ DE LA CÒPIA: 05/10/2026 11:31
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=84505c09-f6e2-4eea-9d56-c4aaa910e866 emprant el codi segur de verificació.

En el mateix sentit que en altres esmenes que mes endavant es faran els béns de domini públic són inembargables per imperatiu del Codi de l'Administració (art. 79); cal preveure-ho expressament també per a l'anotació d'embargament un cop el bé estigui immatriculat.

Esmena 10 – de modificació de l'article 45, apartat 1

Es proposa modificar l'apartat 1 de l'article 45 de la Proposició de llei, que queda redactat de la manera següent:

«1. A banda de la cancel·lació per consentiment de la part arrendatària o per resolució judicial ferma, les inscripcions dels arrendaments es poden cancel·lar d'ofici transcorreguts sis mesos del venciment del termini de durada contractual convingut o, si escau, del termini de durada legal superior al contractual, si no consta en el Registre cap pròrroga del contracte ni s'acredita demanda judicial interposada sobre aquesta qüestió, **i sempre que, prèviament, s'hagi notificat a la part arrendatària la voluntat de cancel·lar i aquesta no s'hi hagi oposat en el termini d'un mes. No es pot cancel·lar d'ofici l'arrendament d'habitatge respecte del qual operin, segons la legislació d'arrendaments, pròrrogues legals o tàcita reconducció.**»

MOTIVACIÓ

La cancel·lació d'ofici als sis mesos del venciment, «si no consta cap pròrroga», no té en compte que la Llei 15/2022 preveu la pròrroga tàcita anual (art. 42.3) i la tàcita reconducció als quinze dies (art. 16) sense que cap d'aquests fets generi assentament al Registre. L'esmena afegeix una notificació prèvia a la part arrendatària i exclou expressament la cancel·lació d'ofici quan operin aquestes pròrrogues o reconduccions legals.

Esmena 11 – de modificació dels articles 53, 70, 72 i 119, en la denominació del «Llibre d'entrada»

Es proposa modificar els articles 53, 70, 72 i 119 de la Proposició de llei, substituint en cada cas l'expressió «Llibre diari» per «Llibre d'entrada», de manera que quedin redactats de la manera següent:

«Article 53. […] a comptar del següent a la data de l'assentament de presentació en el **Llibre d'entrada**.»

«Article 70, lletra b). La informació continguda en els assentaments del **Llibre d'entrada** i del Llibre principal del Registre.»

«Article 72, apartat 1. […] dades assentades en el Llibre principal o el **Llibre d'entrada**.»

«Article 119, apartat 5. El deure d'abstenció no s'estén a la pràctica d'assentaments en el **Llibre d'entrada** ni a l'expedició de certificacions.»

PÀGINA: 6 de 25 DATA I HORA DE LA GENERACIÓ DE LA CÒPIA: 05/10/2026 11:31
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=84505c09-f6e2-4eea-9d56-c4aaa910e866 emprant el codi segur de verificació.

MOTIVACIÓ

L'article 10 de la Proposició defineix els dos llibres del Registre amb els noms oficials de «Llibre d'entrada» i «Llibre principal», denominació que el mateix preàmbul presenta com a deliberadament mantinguda per tradició. Malgrat això, els quatre articles indicats parlen del «Llibre diari», denominació que l'articulat no defineix. Com que es tracta del mateix error terminològic repetit en diversos preceptes, es presenta com una única esmena, a l'empara de l'article 93.7 del Reglament del Consell General.

Esmena 12 – de addició a l'article 54

Es proposa addicionar les lletres d) i e) a l'article 54 de la Proposició de llei, que queda redactat de la manera següent:

«Article 54. Qualificació En exercici de la seva funció qualificadora, el registrador ha de verificar: a) Si dels llibres del Registre resulta algun obstacle a la sol·licitud formulada. b) Si el dret o la situació jurídica, per raó de la seva naturalesa o transcendència real, són susceptibles d'accés al Registre. c) Si els documents presentats reuneixen els requisits formals per a practicar la inscripció sol·licitada. **d) Si escau, si consta acreditada l'autorització administrativa prèvia o la declaració al Registre d'Inversions Estrangeres que exigeix la Llei 5/2025, del 6 de març, per al creixement sostenible i el dret a l'habitatge, quan l'acte o negoci comporti una inversió estrangera immobiliària. e) Si escau, respecte dels títols que no hagin estat autoritzats per un fedatari públic, si consta acreditada la liquidació de l'impost sobre transmissions patrimonials immobiliàries o la seva no subjecció.»**

MOTIVACIÓ

La Llei 5/2025 exigeix autorització administrativa prèvia per a determinades adquisicions immobiliàries per part d'inversors estrangers, sota pena de nul·litat de l'acte (arts. 15, 16 i 18 d'aquella Llei), sense perjudici de l'excepció a favor del tercer de bona fe.

L'article 54 de la Proposició no dona al registrador cap eina per detectar aquesta circumstància, de manera que el Registre podria arribar a inscriure un acte nul per aquest motiu. En el mateix sentit, els títols no notarials tampoc passen pel control que l'article 15 de la Llei de l'impost sobre transmissions patrimonials immobiliàries encomana al fedatari públic.

PÀGINA: 7 de 25 DATA I HORA DE LA GENERACIÓ DE LA CÒPIA: 05/10/2026 11:31
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=84505c09-f6e2-4eea-9d56-c4aaa910e866 emprant el codi segur de verificació.

Esmena 13 – de addició a l'article 61

Es proposa addicionar un incís final a l'article 61 de la Proposició de llei, que queda redactat de la manera següent:

«Article 61. Manca d'eficàcia convalidant La inscripció no convalida els actes o contractes que siguin nuls o ineficaços d'acord amb les lleis, **sens perjudici de les excepcions a la nul·litat que la llei estableixi a favor de tercers de bona fe**.»

MOTIVACIÓ

Convé deixar clar que la regla general de manca d'eficàcia convalidant de l'article 61 no exclou les excepcions a la nul·litat que estableixen lleis especials, com la Llei 5/2025, a favor del tercer de bona fe.

Esmena 14 – de addició a l'article 62

Es proposa addicionar un incís final a l'article 62 de la Proposició de llei, que queda redactat de la manera següent:

«Article 62. Usucapió a favor del titular registral A efectes d'adquirir la propietat o un dret real possessori per usucapió es presumeix que la persona que el té inscrit l'ha posseït de manera pública, pacífica i no interrompuda durant el temps de vigència del seu assentament i dels seus antecessors de qui porti causa. **Aquest article no és aplicable als béns de domini públic mentre conservin aquest caràcter.**»

MOTIVACIÓ

El Codi de l'Administració declara els béns de domini públic «inalienables, imprescriptibles i inembargables mentre conservin aquest caràcter» (art. 79). La Proposició permet immatricular béns de domini públic (arts. 89 a 91), però els articles sobre usucapió se'ls aplicarien sense excepció si no s'hi introdueix aquesta salvaguarda.

Esmena 15 – de modificació de l'article 63, apartats 2.a) i 4

Es proposa modificar els apartats 2, lletra a), i 4 de l'article 63 de la Proposició de llei, que queden redactats de la manera següent:

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=84505c09-f6e2-4eea-9d56-c4aaa910e866 emprant el codi segur de verificació.

«2.a) Si en el moment de l'adquisició ~~, s'havia practicat anotació preventiva en el foli de la finca a favor de l'usucapient~~ **constava en el foli de la finca l'anotació preventiva de la demanda en què l'usucapient exerceix l'acció declarativa de la usucapió, d'acord amb l'article 27, lletra a)**.»

«4. Els drets no possessoris constituïts sobre una finca i degudament inscrits no queden perjudicats per la usucapió del domini que hagués pogut guanyar un tercer si no ~~s'havia practicat anotació preventiva en el foli de la finca a favor de l'usucapient~~ **s'havia practicat l'anotació preventiva de la demanda a què es refereix l'apartat 2.a) anterior**, ni s'extingiran per una usucapió que es pugui consumar amb posterioritat.»

MOTIVACIÓ

Els apartats 2.a) i 4 de l'article 63 fan dependre determinats efectes d'una «anotació preventiva a favor de l'usucapient» que no es regula enlloc de la Proposició: no apareix entre els supòsits taxats de l'article 27, i l'article 2.2 exclou expressament l'accés al Registre del «simple fet de posseir o de trobar-se en curs una usucapió». L'esmena substitueix aquesta referència per l'anotació preventiva de la demanda de l'article 27, lletra a), que sí que existeix al text i que encaixa amb l'article 2.2.

Esmena 16 – de addició a l'article 63

Es proposa addicionar un apartat 5 a l'article 63 de la Proposició de llei, amb la redacció següent:

«5. Aquest article no és aplicable als béns de domini públic mentre conservin aquest caràcter.»

MOTIVACIÓ

Pel mateix motiu exposat a l'esmena relativa a l'article 62, i per coherència amb el Codi de l'Administració (art. 79), els béns de domini públic no poden ser objecte d'usucapió mentre conservin aquest caràcter, ni tan sols un cop immatriculats.

Esmena 17 – de addició a l'article 64

Es proposa addicionar un apartat 3 a l'article 64 de la Proposició de llei, amb la redacció següent:

«3. El que estableixen els apartats anteriors s'entén sens perjudici de la subrogació de l'adquirent en els contractes d'arrendament no inscrits, en els supòsits i amb els efectes que preveu la legislació d'arrendaments de finques urbanes.»

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=84505c09-f6e2-4eea-9d56-c4aaa910e866 emprant el codi segur de verificació.

L'article 64 declara inoposables al tercer de bona fe els drets susceptibles de constància registral que no s'hagin inscrit, categoria a la qual pertanyen els contractes d'arrendament segons l'article 26. Sense aquesta clàusula de salvaguarda, podria entendre's que un arrendament no inscrit deixa de protegir l'arrendatari davant d'un comprador de bona fe, en contradicció amb la subrogació legal que ja garanteix la legislació d'arrendaments de finques urbanes.

Esmena 18 – de modificació de l'article 66, apartat 2

Es proposa modificar l'apartat 2 de l'article 66 de la Proposició de llei, que queda redactat de la manera següent:

«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. **e)** Els drets, les càrregues, els gravàmens i les limitacions vigents sobre la finca. **f)** Els assentaments de presentació vigents relatius a la finca.»

MOTIVACIÓ

L'apartat 2 de l'article 66 conté dues lletres «d)» consecutives. Es proposa renumerar-les correlativament com a d), e) i f).

Esmena 19 – de modificació de l'article 69, apartat 1

Es proposa modificar l'apartat 1 de l'article 69 de la Proposició de llei, que queda redactat de la manera següent:

«1. La persona que pretén obtenir informació registral d'acord amb la lletra ~~e)~~ **f)** de l'article 68 ha d'explicitar en la seva sol·licitud l'interès d'índole patrimonial que justifica la seva petició.»

MOTIVACIÓ

L'article 68 distingeix entre els titulars dels drets inscrits (lletra e), que accedeixen a la informació sense acreditar res més, i qualsevol altra persona amb un interès legítim (lletra f), a qui sí que s'exigeix justificar-lo. L'article 69.1, tal com està redactat, demana acreditar interès patrimonial precisament als titulars registrals, i deixa sense regla expressa els tercers de la lletra f), a qui realment hauria d'anar dirigit aquest requisit.

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=84505c09-f6e2-4eea-9d56-c4aaa910e866 emprant el codi segur de verificació.

Esmena 20 – de modificació de l'article 89, apartat 1

Es proposa modificar l'apartat 1 de l'article 89 de la Proposició de llei, que queda redactat de la manera següent:

«1. El Consell General, el Govern, **els comuns, els quarts,** les altres institucions de l'Administració pública andorrana subjectes al dret públic i els coprínceps poden immatricular els béns de la seva titularitat mitjançant certificació expedida per l'òrgan a càrrec del qual estigui la seva administració.»

MOTIVACIÓ

Els comuns i els quarts tenen béns propis, tant de domini públic com patrimonials, i el Codi de l'Administració (art. 75) els reconeix plena capacitat per adquirir-los i posseir-los. La redacció actual no els cita expressament entre els qui poden immatricular per aquesta via simplificada, cosa que genera dubtes innecessaris.

Esmena 21 – de addició a l'article 97

Es proposa addicionar un incís final a l'apartat 3 de l'article 97 de la Proposició de llei, que queda redactat de la manera següent:

«3. Si l'obra nova s'ha declarat i inscrit en construcció, el seu acabament s'ha de fer constar en el Registre per mitjà d'una nota marginal i es practica en virtut d'una acta notarial a la qual s'ha d'incorporar la certificació del tècnic a què fa referència la lletra b) de l'apartat 2 i que ha d'acreditar que l'obra ha estat acabada d'acord amb el projecte aprovat i les condicions imposades en la llicència. **Si l'obra té per objecte un o més habitatges, també cal acreditar l'obtenció de la cèdula d'habitabilitat expedida per l'autoritat competent.**»

MOTIVACIÓ

La Llei 12/2004 (art. 3.6), la Llei 15/2022 (art. 53.3.c) i la Llei 5/2025 (art. 68) vinculen la condició d'habitatge a l'obtenció de la cèdula d'habitabilitat. L'article 97, tal com està redactat, només exigeix llicència i certificat tècnic, sense acreditar l'habitabilitat quan l'obra és un habitatge.

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=84505c09-f6e2-4eea-9d56-c4aaa910e866 emprant el codi segur de verificació.

Esmena 22 – de modificació de l'article 109, apartat 1

Es proposa modificar l'apartat 1 de l'article 109 de la Proposició de llei, que queda redactat de la manera següent:

«1. Com a servei públic, el Registre de la Propietat depèn ~~del cap de Govern o del ministre en què delegui la competència, sense que, en aquest cas, es pugui fer cap delegació ulterior en un altre òrgan~~ **funcionalment del ministeri competent en matèria de justícia**.»

MOTIVACIÓ

El text registrat conté una contradicció interna: aquest article fa dependre el Registre «del cap de Govern o del ministre en què delegui», mentre que la resta de l'articulat (arts. 116.2, 123.2, 124, 128, 131, 133.1.b i 145.2) atribueix totes les competències concretes al «ministeri competent en matèria de justícia». La Llei 9/2026, del Registre Civil, que organitza una institució anàloga, fa dependre el registrador civil «funcionalment» d'aquest ministeri (art. 6.4). L'esmena alinea l'article 109 amb la resta de l'articulat i amb aquest precedent.

Esmena 23 – de modificació de l'article 113

Es proposa modificar l'article 113 de la Proposició de llei, que queda redactat de la manera següent:

«Article 113. Signatura electrònica Els registradors de la propietat i el personal del Registre que es determini reglamentàriament han de disposar de certificats electrònics qualificats, que els permetin signar els actes de tràmit, els assentaments registrals o les certificacions amb signatura electrònica ~~avançada~~ **qualificada**.»

MOTIVACIÓ

L'article 12.1 de la Proposició exigeix signatura electrònica qualificada per practicar els assentaments, mentre que l'article 113 parla de signatura electrònica avançada per al mateix personal i els mateixos actes. L'article 143 del Codi de l'Administració exigeix, amb caràcter general, certificat electrònic qualificat per a l'actuació electrònica del personal públic.

Esmena 24 – de modificació de l'article 120, apartat 3

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=84505c09-f6e2-4eea-9d56-c4aaa910e866 emprant el codi segur de verificació.

Es proposa modificar l'apartat 3 de l'article 120 de la Proposició de llei, que queda redactat de la manera següent:

«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~~ **el Govern, d'acord amb el procediment del Codi de l'Administració, sens perjudici del recurs jurisdiccional que correspongui**.»

MOTIVACIÓ

El procediment d'impugnació de costes processals del Codi de procediment civil (arts. 358-359) està concebut per a les despeses d'un plet judicial, no per als honoraris d'un servei públic prestat fora de qualsevol procés i fixat per un barem governamental. L'esmena adopta el model habitual per a altres taxes i preus públics de l'Administració.

Esmena 25 – de modificació de l'article 124

Es proposa modificar l'article 124 de la Proposició de llei, que queda redactat de la manera següent:

«Article 124. ~~Supervisió de l'activitat~~ **Inspecció del Registre** 1. ~~L'activitat professional dels registradors de la propietat queda sotmesa a supervisió del ministeri competent en matèria de justícia, sense perjudici de l'autonomia de la qual gaudeixen en l'exercici de les seves funcions~~ **La Inspecció del Registre de la Propietat correspon a la persona que ocupi la presidència de la Sala Civil del Tribunal Superior de Justícia**. 2. **L'inspector visita personalment les oficines del Registre una vegada a l'any amb caràcter ordinari i sempre que ho consideri necessari amb caràcter extraordinari. L'inspector, a fi de constatar el compliment de la legalitat vigent, pot examinar els llibres, els expedients i qualsevol altre document que estimi convenient i verificar el funcionament de l'aplicació informàtica per mitjà de la qual es practiquen els assentaments.** 3. **De la inspecció i del seu resultat se n'estén una acta que han de signar l'inspector i el registrador.** 4. **Si de les anomalies constatades pot resultar responsabilitat d'un registrador, l'inspector ho comunica a la persona titular del ministeri de justícia i, si escau, al Ministeri Fiscal, perquè emprenguin les accions que corresponguin.** 5. **L'activitat d'inspecció no abasta la interpretació ni l'aplicació de la normativa registral pels registradors.**»

MOTIVACIÓ

El text registrat atribueix la inspecció del Registre al mateix ministeri del qual depèn orgànicament, sense definir-la, mentre que l'article 117.2 ja en parla com si estigués regulada. La Llei 9/2026, del Registre Civil, atribueix aquesta funció a un òrgan independent de l'Executiu —el president de la Sala Civil del

PÀGINA: 13 de 25 DATA I HORA DE LA GENERACIÓ DE LA CÒPIA: 05/10/2026 11:31
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=84505c09-f6e2-4eea-9d56-c4aaa910e866 emprant el codi segur de verificació.

Tribunal Superior de Justícia—, amb visita anual i facultat d'examinar llibres i aplicació informàtica (art. 13), precisament per protegir l'autonomia de criteri del registrador en les seves qualificacions, finalitat que el mateix preàmbul de la Proposició diu voler respectar. L'esmena trasllada aquest model a l'article 124.

Esmena 26 – de modificació de l'article 127, apartat 5

Es proposa modificar l'apartat 5 de l'article 127 de la Proposició de llei, que queda redactat de la manera següent:

«5. El tribunal de selecció està integrat per sis membres i és presidit pel ministre encarregat de la justícia o el membre en qui delegui aquesta funció. En formen part també el president de la Cambra de Registradors, ~~el president del Tribunal Superior de Justícia, el president de la Batllia~~ **un magistrat o un batlle designat pel Consell Superior de la Justícia**, i ~~dos~~ **tres** juristes més de reconeguda capacitació i experiència, designats pel Govern, un dels quals ha d'exercir la professió al Principat d'Andorra i l'altre l'ha d'exercir fora.»

MOTIVACIÓ

L'article 69.1 de la Llei qualificada de la Justícia declara el càrrec de batlle i de magistrat «incompatible amb qualsevol altre càrrec públic, tant electiu com de designació», amb una llista tancada d'activitats exceptuades que no inclou formar part de tribunals de selecció d'altres cossos; l'article 83.a) qualifica aquesta infracció de falta molt greu. La selecció dels propis batlles i magistrats és, a més, competència exclusiva del Consell Superior de la Justícia (art. 66 bis). L'esmena substitueix els presidents del Tribunal Superior de Justícia i de la Batllia per un magistrat o batlle que el mateix Consell Superior de la Justícia designi expressament per a aquesta funció.

Esmena 27 – de supressió de la lletra h) de l'apartat 4 de l'article 137

Es proposa suprimir la lletra h) de l'apartat 4 de l'article 137 de la Proposició de llei, amb el text següent:

~~«h) L'incompliment de les tasques de recaptació de les obligacions tributàries que els hagin pogut ser encomanades.»~~

MOTIVACIÓ

Cap altre precepte de la Proposició ni de la resta de l'ordenament encomana als registradors de la propietat cap tasca de recaptació tributària: la Llei de l'impost sobre transmissions patrimonials immobiliàries atribueix aquesta funció als fedataris públics (art. 15), i la Proposició no equipara els registradors a aquests efectes. Una infracció disciplinària no pot vincular-se a un deure inexistent.

PÀGINA: 14 de 25 DATA I HORA DE LA GENERACIÓ DE LA CÒPIA: 05/10/2026 11:31
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=84505c09-f6e2-4eea-9d56-c4aaa910e866 emprant el codi segur de verificació.

Esmena 28 – de modificació de l'article 146

Es proposa modificar l'article 146 de la Proposició de llei, que queda redactat de la manera següent:

«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)** 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

L'article 146 conté dues lletres «g)» consecutives. Es proposa renumerar la segona com a lletra h).

Esmena 29 – de addició d'una disposició transitòria segona

Es proposa addicionar una disposició transitòria segona a la Proposició de llei, amb la redacció següent:

«Disposició transitòria segona. Règim transitori de la usucapió Fins a l'entrada en vigor de la Llei de drets reals, els articles 62 i 63 d'aquesta Llei s'apliquen sense perjudici del règim vigent de la usucapió.»

MOTIVACIÓ

Els articles 62 i 63 regulen amb detall determinats efectes de la usucapió abans que existeixi la futura Llei de drets reals que, segons el mateix preàmbul, n'hauria de fixar el règim general. Aquesta disposició transitòria preserva el règim vigent de la usucapió mentre aquella Llei no s'aprovi.

PÀGINA: 15 de 25 DATA I HORA DE LA GENERACIÓ DE LA CÒPIA: 05/10/2026 11:31
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=84505c09-f6e2-4eea-9d56-c4aaa910e866 emprant el codi segur de verificació.

Esmena 30 – de modificació de la disposició final segona, apartat 2

Es proposa modificar l'apartat 2 de la disposició final segona de la Proposició de llei, que queda redactat de la manera següent:

«2. El Govern ha de garantir la interoperabilitat entre el Registre de la Propietat **i el fitxer de dades dels contractes d'arrendament d'habitatges creat per l'article 27 de la Llei 15/2021, del 17 de juny, de creació de l'Institut Nacional de l'Habitatge, i la plataforma informàtica a què es refereix l'article 28 d'aquesta Llei,** 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.»

MOTIVACIÓ

El text registrat es refereix a un «SICAR» que no apareix als articles 27 i 28 de la Llei 15/2021 que el mateix precepte cita. Es proposa descriure el sistema pel seu contingut legal (el fitxer de dades dels contractes d'arrendament i la plataforma informàtica que hi preveuen aquells articles) en lloc d'una sigla que no s'ha pogut verificar.

Esmena 31 – de addició a la disposició final segona

Es proposa addicionar un apartat 3 a la disposició final segona de la Proposició de llei, amb la redacció següent:

«3. El Govern ha de garantir també la interoperabilitat entre el Registre de la Propietat i el Registre Civil, regulat per la Llei 9/2026, del 7 de maig, del Registre Civil, i el Registre d'Inversions Estrangeres.»

MOTIVACIÓ

La Llei 9/2026, del Registre Civil, posterior a la Proposició, fa accedir al Registre Civil les curateles, els poders preventius, els patrimonis protegits i les limitacions a les facultats de disposició patrimonial, matèries que l'article 2.1.b) de la Proposició també fa accedir al Registre de la Propietat. Sense interoperabilitat expressa entre tots dos registres, hi ha risc que la mateixa mesura consti de manera diferent, o només, en un d'ells.

Esmena 32 – de modificació de la disposició final tercera, apartat 1

PÀGINA: 16 de 25 DATA I HORA DE LA GENERACIÓ DE LA CÒPIA: 05/10/2026 11:31
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=84505c09-f6e2-4eea-9d56-c4aaa910e866 emprant el codi segur de verificació.

Es proposa modificar l'apartat 1 de la disposició final tercera de la Proposició de llei, que queda redactat de la manera següent:

«1. S'encomana al Govern que, en el termini de sis mesos a comptar de ~~l'entrada en vigor d'aquesta Llei~~ **l'entrada en vigor de les disposicions finals de la primera a la sisena**, 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 Llei té dues dates d'entrada en vigor diferents, segons la disposició final dissetena. L'esmena precisa que el termini de sis mesos d'aquesta disposició corre des de l'entrada en vigor de les disposicions finals de la primera a la sisena, que és el bloc al qual pertany.

Esmena 33 – de modificació de la disposició final cinquena, apartat 2

Es proposa modificar l'apartat 2 de la disposició final cinquena de la Proposició de llei, que queda redactat de la manera següent:

«2. Mentre no es constitueixi la Cambra de Registradors o formuli la proposta a què es refereix l'article ~~145~~ **146**, 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.»

MOTIVACIÓ

L'article 145 no té lletres; les funcions de la Cambra de Registradors, entre elles proposar els barems d'honoraris, són a l'article 146, lletra c). La disposició final cinquena remet, per error, a l'article 145.

Esmena 34 – de addició a la disposició final cinquena

Es proposa addicionar un apartat 5 a la disposició final cinquena de la Proposició de llei, amb la redacció següent:

PÀGINA: 17 de 25 DATA I HORA DE LA GENERACIÓ DE LA CÒPIA: 05/10/2026 11:31
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=84505c09-f6e2-4eea-9d56-c4aaa910e866 emprant el codi segur de verificació.

«5. Si transcorreguts cinc anys des de l'entrada en vigor de les disposicions finals de la primera a la sisena d'aquesta Llei no ha entrat en vigor la Llei de drets reals, el Govern ha de presentar al Consell General, en el termini de sis mesos, un informe sobre l'estat de la seva tramitació.»

MOTIVACIÓ

L'entrada en funcionament del Registre de la Propietat queda condicionada a l'entrada en vigor d'una futura Llei de drets reals, sense cap termini màxim. L'esmena no avança l'entrada en funcionament del Registre, que continua condicionada a aquella Llei, però introdueix un control parlamentari mínim sobre l'estat de la seva tramitació.

Esmena 35 – de modificació de la disposició final vuitena, apartat 2 (article 4 de la Llei 29/2008)

Es proposa modificar l'apartat 2 de la disposició final vuitena de la Proposició de llei, que queda redactat de la manera següent:

«2. Es modifica l'article 4 de la Llei 29/2008, de l'11 de desembre, del cadastre, que queda redactat de la manera següent: "Article 4. ~~Presumpció possessòria~~ **Presumpció de veracitat** Sens perjudici de la legitimació que confereix el Registre de la Propietat als titulars de drets inscrits i de les presumpcions que se'n deriven, **que tenen caràcter prevalent**, ~~les inscripcions en el cadastre presumeixen la possessió dels drets que en són objecte, constituint un principi de prova que pot ser desvirtuat judicialment per una prova en contrari~~ **a efectes jurídics les inscripcions del cadastre es presumeixen certes a efectes possessoris com a principi de prova, amb la consideració de presumpció iuris tantum que admet prova en contrari a fer valer davant dels òrgans jurisdiccionals competents**."»

MOTIVACIÓ

L'article 4 vigent de la Llei del cadastre es titula «Presumpció de veracitat» i presumeix certes les inscripcions cadastrals «a efectes possessoris». La disposició final vuitena el reescriu amb un altre títol i un altre objecte, sense justificar-ho, trencant la coherència amb la resta de modificacions de la mateixa Llei (arts. 1, 10, 12 i 30), que sí que respecten l'estructura i el redactat vigents. L'esmena manté el text vigent i només hi afegeix la prevalença del Registre de la Propietat.

Esmena 36 – de modificació de la disposició final vuitena, apartat 6 (disposició transitòria tercera de la Llei 29/2008).

Es proposa modificar l'apartat 6 de la disposició final vuitena de la Proposició de llei, que queda redactat de la manera següent:

PÀGINA: 18 de 25 DATA I HORA DE LA GENERACIÓ DE LA CÒPIA: 05/10/2026 11:31
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=84505c09-f6e2-4eea-9d56-c4aaa910e866 emprant el codi segur de verificació.

«6. S'addiciona la disposició transitòria tercera a la Llei 29/2008, de l'11 de desembre, del cadastre, que queda redactada de la manera següent: "Disposició transitòria tercera. Adaptació a la Llei del Registre de la Propietat 1. Els comuns han d'adaptar a la Llei del Registre de la Propietat la normativa comunal en matèria cadastral en el termini màxim de sis mesos des de la data en què entri en funcionament el Registre de la Propietat, en el marc de la col·laboració entre l'Administració general i els comuns. **2. Mentre no s'hagi produït l'adaptació, s'apliquen directament els preceptes de la Llei del Registre de la Propietat relatius a la coordinació amb el cadastre, que prevalen sobre la normativa comunal que s'hi oposi.**"»

MOTIVACIÓ

El text registrat dona als comuns sis mesos per adaptar la seva normativa cadastral, sense precisar què preval durant aquest període en cas de discrepància amb la nova Llei del Registre. La Llei qualificada de delimitació de competències dels comuns ja preveu que «el cadastre s'ha de coordinar amb el Registre de la Propietat» (art. 4.3); l'esmena completa aquest mandat amb una regla de prevalença durant el període transitori.

Esmena 37 – de addició a la disposició final novena

Es proposa addicionar un apartat 2 a la disposició final novena de la Proposició de llei, amb la redacció següent, renumerant com a apartat 1 l'actual redacció única:

«2. Es modifica l'apartat 6 de l'article 3 de la Llei 12/2004, del 30 de juny, de la propietat horitzontal, que queda redactat de la manera següent: "6. Acabades les obres, el notari ha de fer constar el caràcter definitiu de la divisió per nota marginal estesa a les matrius de l'escriptura de divisió i de qualsevol altra escriptura posterior per les quals s'hagin adquirit drets sobre unitats immobiliàries de l'edifici dividit, i ho comunica, si l'edifici està immatriculat, al Registre de la Propietat perquè practiqui la nota marginal corresponent. No es pot considerar guanyat el caràcter definitiu fins que s'acrediti l'obtenció de la cèdula d'habitabilitat expedida per l'autoritat competent."»

MOTIVACIÓ

L'obligació del notari de fer constar el caràcter definitiu d'una divisió horitzontal (art. 3.6 de la Llei 12/2004) ha d'estendre's a comunicar-ho també al Registre de la Propietat quan l'edifici hi estigui immatriculat.

Esmena 38 – de modificació de la disposició final desena, apartat 1

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=84505c09-f6e2-4eea-9d56-c4aaa910e866 emprant el codi segur de verificació.

Es proposa modificar l'apartat 1 de la disposició final desena de la Proposició de llei, que queda redactat de la manera següent:

«1. Es modifica l'apartat 2 de l'article 75 de la Llei 30/2022, del 21 de juliol, qualificada de la persona i de la família, que queda redactat de la manera següent: "Article 75. Constància registral […] 2. Els béns i drets que integren el patrimoni protegit i que siguin susceptibles de constància registral s'han d'inscriure **en el registre corresponent i, si es tracta de béns immobles, en el Registre de la Propietat**, amb la denominació del patrimoni que consta en l'escriptura de constitució, fent-hi constar les facultats de gestió conferides a l'administrador."»

MOTIVACIÓ

El text vigent de la Llei 30/2022, del 21 de juliol, qualificada de la persona i de la família diu que aquests béns s'inscriuen «en el registre corresponent», és a dir, en el registre que correspongui segons la naturalesa del bé. El projecte substitueix aquesta fórmula general per «en el Registre de la Propietat», com si tots els béns d'un patrimoni protegit fossin sempre béns immobles.

Un patrimoni protegit pot incloure diners, comptes, valors o altres béns mobles, que no tenen cabuda al Registre de la Propietat, atès que l'article 2.1 del mateix projecte en limita l'objecte als béns immobles i als drets que hi recauen.

La redacció proposada manté la regla general i hi afegeix, com a concreció, que quan es tracti d'immobles el registre corresponent és el de la Propietat.

Esmena 39 – de modificació de la disposició final desena, apartat 2 (article 101.3 de la Llei 30/2022)

Es proposa modificar l'apartat 2 de la disposició final desena de la Proposició de llei, que queda redactat de la manera següent:

«2. Es modifica l'apartat 3 de l'article 101 de la Llei 30/2022, del 21 de juliol, qualificada de la persona i de la família, que queda redactat de la manera següent: "Article 101. Habitatge familiar […] 3. L'acte realitzat per un dels cònjuges sense el consentiment de l'altre, o sense l'autorització judicial supletòria, pot ser anul·lat a instàncies de l'altre cònjuge en el termini de caducitat de quatre anys a comptar de la data en què en tingui coneixement~~, o des que es va inscriure l'acte en el Registre de la Propietat~~**, sense que la simple inscripció de l'acte en el Registre de la Propietat faci presumir aquest coneixement**. No escau la impugnació enfront de l'adquirent de bona fe i a títol onerós."»

MOTIVACIÓ

El nou article 101.3 de la Llei 30/2022, del 21 de juliol, qualificada de la persona i de la família, combina dos moments diferents («a comptar de la data en què en tingui coneixement o des que es va inscriure l'acte»)

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=84505c09-f6e2-4eea-9d56-c4aaa910e866 emprant el codi segur de verificació.

sense dir quin dels dos preval si no coincideixen, cosa que té conseqüències pràctiques directes sobre el termini de què disposa el cònjuge perjudicat.

Com que l'accés a la informació del Registre és restringit (arts. 68-69 de la Proposició), la inscripció no garanteix, de fet, que l'altre cònjuge n'hagi tingut coneixement: si prevalgués la data d'inscripció, el termini de quatre anys podria exhaurir-se abans que el cònjuge arribés a saber que l'acte existia, deixant-lo sense cap possibilitat real d'impugnar-lo.

La redacció que es proposa dona més claredat a precepte legal compte tingut que fa prevaler sempre el coneixement efectiu del cònjuge perjudicat i precisa expressament que la simple inscripció de l'acte no fa presumir aquest coneixement, de manera que el termini de caducitat només comença a córrer quan el cònjuge realment s'assabenta de l'acte.

Esmena 40 – de modificació de la disposició final onzena, apartat 1 (article 72 de la Llei 46/2014)

Es proposa modificar l'apartat 1 de la disposició final onzena de la Proposició de llei, que queda redactat de la manera següent:

«1. Es modifica l'article 72 de la Llei 46/2014, del 18 de desembre, de la successió per causa de mort, que queda redactat de la manera següent: "Article 72. Forma i publicitat 1. Els pactes successoris s'han d'atorgar, en escriptura pública, que no cal que sigui de capítols matrimonials, la qual haurà d'expressar l'hora i que pot contenir també altres estipulacions no successòries, com ara les pròpies d'un protocol familiar. 2. Els pactes successoris es poden atorgar per poder, si aquest inclou el contingut complet del pacte. 3. Els heretaments i les atribucions particulars ordenats en pacte successori es poden fer constar en el Registre de la Propietat, en vida del causant **i a sol·licitud dels atorgants**, per mitjà de nota al marge de la inscripció dels béns immobles inclosos en l'heretament i que no hagin estat transmesos de present o dels béns immobles que siguin objecte d'una atribució particular."»

MOTIVACIÓ

Permetre fer constar en el Registre un pacte successori en vida del causant per simple comunicació notarial, sense sol·licitud expressa dels interessats, no s'ajusta a la naturalesa d'una nota marginal (art. 16 de la Proposició) ni a la finalitat de protegir la informació successòria d'una persona encara viva. L'esmena exigeix la sol·licitud expressa dels atorgants.

Esmena 41 – de modificació de la disposició final onzena, apartat 2 (article 168 de la Llei 46/2014)

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=84505c09-f6e2-4eea-9d56-c4aaa910e866 emprant el codi segur de verificació.

Es proposa modificar l'apartat 2 de la disposició final onzena de la Proposició de llei, que queda redactat de la manera següent:

«2. Es modifica l'article 168 de la Llei 46/2014, del 18 de desembre, de la successió per causa de mort, que queda redactat de la manera següent: "Article 168. Obligacions respecte als béns fideïcomesos El fiduciari està obligat, respecte als béns fideïcomesos, a: a) **Si entre els béns fideïcomesos hi ha béns immobles,** inscriure el títol successori en el Registre de la Propietat i inserir-hi literalment la clàusula fideïcomissària. b) Invertir els diners en dipòsits bancaris o en valors i actius prudencialment segurs. c) Dipositar en un establiment autoritzat els valors mobiliaris i altres actius financers, fent constar la seva condició de béns fideïcomesos."»

MOTIVACIÓ

L'obligació d'inscriure el títol successori en el Registre de la Propietat s'imposa, tal com està redactada, a qualsevol fideïcomís, encara que no inclogui cap bé immoble. L'esmena acota l'obligació als casos en què efectivament hi hagi béns immobles.

Esmena 42 – de modificació de la disposició final dotzena, apartat 1

Es proposa modificar l'apartat 1 de la disposició final dotzena de la Proposició de llei, que queda redactat de la manera següent:

«1. S'addiciona la lletra y) a l'apartat 1 de l'article 431 de la Llei 22/2021, del 17 de setembre, de text consolidat del Codi de procediment civil, que queda redactada de la manera següent: "y) Els ~~impugnacions~~ **recursos** contra les qualificacions registrals ~~dictades~~ **suspensives o denegatòries dictades pels registradors** de la propietat**,** d'acord amb el que estableix la Llei del Registre de la Propietat."»

MOTIVACIÓ

La disposició final dotzena afegeix correctament una via de jurisdicció voluntària per als recursos contra les decisions negatives del registrador, en paral·lel a la ja prevista per al registrador civil (lletra i) del mateix article). Es proposa únicament emprar el terme «recursos», per coherència amb la denominació que la mateixa Proposició dona a aquest recurs al seu article 58.

Esmena 43 – de addició a la disposició final dotzena

PÀGINA: 22 de 25 DATA I HORA DE LA GENERACIÓ DE LA CÒPIA: 05/10/2026 11:31
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=84505c09-f6e2-4eea-9d56-c4aaa910e866 emprant el codi segur de verificació.

Es proposa addicionar un apartat 2 a la disposició final dotzena de la Proposició de llei, amb la redacció següent, renumerant com a apartat 1 l'actual redacció única:

«2. Es modifiquen les lletres p) i q) de l'apartat 1 de l'article 431 de la Llei 22/2021, del 17 de setembre, de text consolidat del Codi de procediment civil, que queden redactades de la manera següent: "p) La delimitació i fitació de béns immobles, amb la presentació prèvia d'un dictamen pericial, d'acord amb les lleis aplicables **i sens perjudici de l'expedient registral de delimitació de finques**. q) L'alliberament de càrregues i gravàmens, d'acord amb les lleis aplicables **i sens perjudici de les cancel·lacions previstes a la Llei del Registre de la Propietat**."»

MOTIVACIÓ

L'article 431.1 del Codi de procediment civil atribueix ja als tribunals, a les lletres p) i q), la delimitació de finques i l'alliberament de càrregues i gravàmens, competències que la Proposició també regula pel seu compte (arts. 43 a 45 i 96), sense articular-les amb la via judicial. L'esmena deixa clar que la via judicial no exclou, ni és exclosa per, les noves vies registrals que crea la Proposició.

Esmena 44 – de modificació de la disposició final catorzena

Es proposa modificar la disposició final catorzena de la Proposició de llei, que queda redactada de la manera següent:

«Disposició final catorzena. Registre Administratiu de Béns Immobles

1. Es modifica l'apartat 1 de l'article 16 de la Llei de l'impost sobre transmissions patrimonials immobiliàries, que queda redactat de la manera següent: "1. Els notaris han de remetre al Registre de la Propietat, en els termes que estableix la Llei del Registre de la Propietat, la còpia autoritzada electrònica de les escriptures que continguin qualsevol acte o contracte que impliqui una transmissió patrimonial immobiliària o la constitució o cessió de drets reals."

2. El Registre Administratiu de Béns Immobles adscrit a la Cambra de Notaris continua en funcionament fins a la data d'entrada en funcionament del Registre de la Propietat. A partir d'aquesta data, el Govern, amb la participació de la Cambra de Notaris, determina per reglament el traspàs de les dades i la supressió del Registre Administratiu de Béns Immobles.»

MOTIVACIÓ

PÀGINA: 23 de 25 DATA I HORA DE LA GENERACIÓ DE LA CÒPIA: 05/10/2026 11:31
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=84505c09-f6e2-4eea-9d56-c4aaa910e866 emprant el codi segur de verificació.

El Registre Administratiu de Béns Immobles (RABI) existeix avui, està adscrit a la Cambra de Notaris i és el destinatari legal de les comunicacions notarials de l'article 16 de la Llei de l'impost sobre transmissions patrimonials immobiliàries. La disposició final catorzena del text registrat es limita a dir que les referències al RABI «s'han d'entendre efectuades» al Registre de la Propietat, sense adaptar expressament l'article 16 ni preveure el traspàs i la supressió del RABI.

La redacció que es proposa adapta expressament l'article 16 de la Llei de l'impost sobre transmissions patrimonials immobiliàries i preveu un règim transitori de funcionament i supressió del RABI.

Esmena 45 – de modificació de la disposició final quinzena

Es proposa modificar la disposició final quinzena de la Proposició de llei, que queda redactada de la manera 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.»

MOTIVACIÓ

El projecte qualifica la disposició equivocada: diu que la qualificada és l'onzena, quan l'onzena només modifica la Llei 46/2014, del 18 de desembre de la successió per causa de mort que és una llei ordinària. La que realment toca una llei qualificada és la disposició final desena, perquè modifica la Llei 30/2022, qualificada de la persona i de la família.

Si no es corregeix, la Llei del Registre de la Propietat quedaria aprovant una modificació d'una llei qualificada (la DF desena) pel procediment ordinari, i al mateix temps donaria rang qualificat, sense necessitat, a una modificació d'una llei ordinària (la DF onzena).

L'edicte de la Sindicatura (BCG 32/2026, punt 2) ja atribueix el caràcter qualificat a la disposició final desena, de manera que l'esmena simplement alinea l'articulat amb la qualificació que ja ha estat admesa a tràmit per la Sindicatura.

Esmena 46 – de modificació de la disposició final setzena

Es proposa modificar la disposició final setzena de la Proposició de llei, substituint l'expressió «Codi de Procediment Civil» per «Codi de procediment civil», allà on correspongui.

«[…] la Llei 22/2021, del 17 de setembre, de text consolidat del **Codi de procediment civil**.»

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=84505c09-f6e2-4eea-9d56-c4aaa910e866 emprant el codi segur de verificació.

La denominació oficial de la llei, segons el seu propi text, és «Codi de procediment civil», amb minúscules, i no «Codi de Procediment Civil» com apareix a la disposició final setzena.

Esmena 47 – de modificació de la disposició final dissetena, apartat 1

Es proposa modificar l'apartat 1 de la disposició final dissetena de la Proposició de llei, que queda redactat de la manera següent:

«1. Les disposicions finals de la primera a la sisena, **i els articles 125 a 129, 145 i 146,** d'aquesta Llei entren en vigor l'endemà de ser publicats al Butlletí Oficial del Principat d'Andorra.»

MOTIVACIÓ

Les disposicions finals tercera, quarta, cinquena i sisena, que entren en vigor immediatament, apliquen articles de la part articulada (125 a 129, sobre selecció i formació dels registradors, i 145-146, sobre la Cambra de Registradors) que, segons la mateixa disposició final dissetena, no entren en vigor fins que el Registre comenci a funcionar. L'esmena avança l'entrada en vigor d'aquests articles al mateix moment que les disposicions finals que en depenen.

Noemi AMADOR PEREZ
Presidenta Suplent
del Grup Parlamentari Andorra Endavant

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu comprovar la seva validesa a https://registre.consellgeneral.ad/Consellers/ValidarDocuments.aspx?csv=84505c09-f6e2-4eea-9d56-c4aaa910e866 emprant el codi segur de verificació.