

Casa de la Vall, 15 de desembre del 2000

Francesc Areny Casal
Síndic General

Nosaltres els coprínecs la sancionem i promulguem i n'ordenem la publicació en el Butlletí Oficial del Principat d'Andorra.

Jacques Chirac
Président de la
République Française
Copríncep d'Andorra

Joan Martí Alanís
Bisbe d'Urgell
Copríncep d'Andorra

Llei sobre transmissions patrimonials immobiliàries

Atès que el Consell General en la seva sessió del dia 15 de desembre del 2000 ha aprovat la següent:

lleí sobre transmissions patrimonials immobiliàries

Exposició de motius

L'evolució del sector econòmic de la construcció, com a element inductor i alhora induït del creixement de l'economia andorrana, ha anat estretament lligada durant els darrers quaranta anys tant al ritme de creixement del país com a la forma en què s'ha portat a terme.

El desenvolupament econòmic i la inserció d'Andorra en el context de la circulació financera internacional, així com l'arrelament del turisme que escull el nostre país com a destinació regular, han impulsat la compra de terrenys, pisos o cases, tant per part de nacionals com d'estrangers, amb el propòsit d'obtenir un dret de propietat immobiliària alhora que es realitza una inversió segura i rendible. El nivell de demanda d'habitatges ha induït augments de demanda en altres sectors en què ha tingut una repercussió favorable.

Pel que fa a les inversions estrangeres, cal tenir en compte, però, les restriccions i limitacions importants que des de sempre ha imposat la normativa. El caràcter restrictiu de la regulació, que té els seus antecedents moderns en els decrets del Consell General de l'11 de juny de 1939,

en els posteriors del 28 de maig de 1942, 11 de novembre de 1949, i en l'Acord del 31 de març de 1953, dimana actualment del Decret del Consell General de data 23 de juny de 1955 (referent a la necessitat d'obtenir prèviament autorització del Consell General per a l'estranger que vulgui adquirir un solar destinat a edifici, i a la limitació de l'extensió de la parcel·la a mil metres quadrats com a màxim), del Decret del Consell General de 8 de juliol de 1965 (referent a la limitació d'adquisició per compra d'un sol pis o apartament per part dels estrangers, a la necessitat d'autorització prèvia del Consell General, i a l'exigència de l'aprovació prèvia per part del Consell General del Reglament del règim interior de condomini amb propietat horitzontal perquè l'edifici pugui ser venut en règim de parcel·lacions cúbiques independents), de l'Ordinació de 12 de juliol de 1966, del Decret de 28 de juny de 1968 i de l'Acord de 26 de juny de 1970.

Els compradors (nacionals i estrangers) han utilitzat a bastament i profusament a la pràctica el contracte privat (promeses de compravenda o altres formes contractuals permeses pel dret civil andorrà), a vegades en la seva funció genuïna de documents preparatoris per a l'adquisició de béns immobles abans de la construcció (sobre plànol) o bé durant la mateixa construcció, però també a vegades impròpiament, en funció de les necessitats dels particulars compradors o promitents compradors.

La pràctica seguida al llarg dels anys ha portat recentment a una situació d'una certa complexitat, de confusió i de dificultats de comprensió. S'ha donat el cas que alguns estrangers no poden escripturar els pisos o apartaments adquirits perquè els edificis on es troben les unitats immobiliàries no reuneixen tots els requisits constructius necessaris. Han aparegut dubtes sobre els efectes que ha de tenir la manca d'autorització administrativa prèvia i també sobre l'eficàcia o el valor de determinades formes contractuals. Els tribunals s'han hagut de pronunciar sobre aquest tema durant els darrers anys i ho han fet mitjançant resolucions no sempre uniformes tenint en compte la diferència de situacions. Tot això porta a la necessitat i conveniència

que la situació sigui aclarida i regulada mitjançant llei, pel poder legislatiu.

A aquests efectes cal tenir en compte que el requisit de l'autorització administrativa prèvia per a les adquisicions immobiliàries d'estrangers obeeix a una finalitat de control públic de la inversió estrangera al Principat; finalitat que no ha de barrejar-se amb la necessitat que es compleixi la normativa de construcció i urbanisme, per la qual s'ha de vetllar a través d'altres instruments legals, que la facin complir als constructors i promotors, sense que es puguin transferir les conseqüències de l'incompliment a un sector determinat d'adquirents. Per això s'estableix que, si bé no pot denegar-se l'autorització encara que l'edifici no pugui ser venut per parcel·lacions cúbiques ni compleixi la reglamentació pertinent, el permís d'inversió no suposa aprovació governativa de la construcció, l'habitabilitat, ni la reglamentació de l'immoble o la unitat privativa a què es refereixi.

La qüestionabilitat de la legalitat de la situació actual podria tenir repercussions importants de caràcter jurídic pel que fa al dret autòcton, i podria donar lloc a autèntiques situacions d'injustícia objectiva i a una mala imatge pel que fa al prestigi internacional d'Andorra, que sempre s'ha distingit per la seriositat, la validesa i la confiança en les transaccions realitzades d'acord amb el dret civil, segons els principis d'autonomia de la voluntat i de llibertat individual. Principis totalment vàlids i que el Consell General creu que s'han de mantenir i reforçar perquè en aquests principis reposa bona part de la base i dels fonaments del nostre dret i de la llibertat civil, i no han sofert variació amb l'aprovació de la Constitució, l'assoliment de l'estatus d'estat de dret i l'entrada de ple dret en el concert internacional de les nacions.

El pacte civil, la confidencialitat, la llibertat i l'autonomia de la voluntat són valors ben assentats en la comunitat andorrana i altament apreciats i valorats avui a nivell internacional. El legislatiu andorrà no pot permetre que s'instal·lin dubtes pel que fa al valor, vigència i reconeixement d'aquells valors tradicionals avui dia a Andorra, posats en relació amb els moderns principis de seguretat jurídica, de confiança legítima i de protecció als tercers.

Per això aquesta Llei ha de servir per regularitzar les adquisicions immobiliàries contractades de bona fe. Fins i tot si l'adquirent porta causa d'un anterior transmissor que va infringir la normativa administrativa; perquè es considera prioritària la protecció de la bona fe contractual en l'adquirent final i la consolidació d'una situació de fet difosa a bastament al Principat, tot evitant qualsevol alarma social.

En virtut dels antecedents i dels raonaments exposats el Consell General aprova la present Llei.

Article 1

D'acord amb el dret civil vigent al Principat, els contractes de transmissió de la propietat de béns immobles són vàlids i produeixen efectes sigui quina sigui la forma en què s'estableixin, en instrument públic o document privat, sempre que reuneixin els elements essencials del negoci i no siguin contraris a una norma de caràcter prohibitiu o imperatiu.

Article 2

Sempre que d'acord amb la normativa específica en vigor els estrangers requereixin autorització administrativa prèvia per a l'adquisició onerosa de béns immobles, la dita autorització és requisit de validesa de l'adquisició.

No és necessària aquesta autorització administrativa en cas d'adquisicions a títol gratuït, entre vius o per causa de mort.

Article 3

3.1. El Govern concedeix l'autorització preceptiva sempre que, tant per raó de la persona de l'adquirent com per raó de l'immoble a adquirir, es compleixi la normativa vigent en matèria d'inversió estrangera al Principat d'Andorra.

En conseqüència, sense perjudici de les responsabilitats del promotor, el Govern no pot denegar aquesta autorització al·legant que l'edifici de què forma part la unitat immobiliària a adquirir no ha obtingut l'autorització per ser venut en règim de parcel·lacions cúbiques independents, ni la manca d'aprovació prèvia del Reglament de règim interior o els Estatuts reguladors del règim de propietat horitzontal.

3.2. En qualsevol cas, aquesta autorització administrativa constitueix estrictament un permís d'inversió i, doncs, no pressuposa nova aprovació del projecte de construcció, ni l'homologació de les condicions d'habitabilitat de l'immoble, el conjunt urbanístic o la unitat privativa independent.

Article 4

4.1. La persona que no disposi de títol públic adquisitiu, pot obtenir una declaració notarial per la qual el notari estimi justificada la notorietat dels fets que puguin donar lloc a aquella adquisició de propietat mitjançant una acta instada conforme al Reglament notarial.

4.2. A aquests efectes, el requeridor ha de presentar:

(a) Imperativament:

El contracte privat relatiu a l'adquisició de l'immoble, amb independència que estigui protocol·litzat o no i, en aquest darrer cas, amb independència també que les signatures hagin estat o no legalitzades.

Certificació lliurada pel secretari de la comunitat de propietaris, amb el vistiplau del president i la signatura de l'administrador, si n'hi ha, fent constar que l'interessat consta com a propietari.

Certificat d'inscripció de l'immoble a favor del requeridor en el comú de la parròquia on estigui radicada.

Declaració jurada del sol·licitant concretant la data en què va adquirir l'immoble i assegurant, sota la seva responsabilitat, que no ha venut, gravat o cedit els béns o drets sobre l'immoble que afirma que li pertanyen. Si escau, ha de precisar les càrregues o els gravàmens sobre l'immoble que hagi constituït.

Quan el requeridor sigui estranger i mentre ho exigeixi la normativa específica, autorització administrativa per adquirir.

(b) Per completar l'acta de notorietat de domini el notari pot demanar que també se li presentin:

Justificants del pagament del preu.

Justificants dels pagaments de les despeses comunitàries a la comunitat de propietaris.

Rebuts d'electricitat (FEDA) i/o de telèfon (STA).

Qualsevol altre document o declaració que el notari consideri convenient.

(c) Els interessats també poden presentar o proposar altres proves legítimes que estiguin al seu abast, com la declaració jurada del transmissor, testimonis de l'adquisició, correspondència entre transmissor i adquirent, i qualsevol altra d'admissible en dret.

4.3. Durant els cinc anys següents a la data en què s'atorgui, l'acta de notorietat de domini no és oposable a tercers que acreditin millor dret.

4.4. La Cambra de Notaris ha de donar publicitat al resultat de l'acta de notorietat de domini mitjançant la publicació d'un edicte al Butlletí Oficial del Principat d'Andorra, almenys una vegada a l'any durant els cinc anys següents, identificant la unitat immobiliària que ha estat objecte de la declaració de domini i mantenint l'anonimat del requeridor. En l'edicte s'ha de fer constar expressament la data en què l'acta de notorietat de domini esdevindrà inimpugnable per tercers.

Article 5

5.1. S'entenen preparatoris tots els contractes atorgats sense l'autorització administrativa preceptiva d'adquisició, tant si s'han qualificat de contracte de promesa o de compromís de transmissió com de transmissió definitiva.

5.2. Els dits contractes són vàlids i eficaços com a tals si reuneixen els requisits essencials del dret.

5.3. No obstant això, l'efecte translatiu no pot produir-se fins que el promitent comprador no hagi obtingut l'autorització administrativa d'adquisició corresponent.

5.4. La manca d'obtenció d'aquesta autorització transcorregut un any, o un altre termini establert per pacte, des que l'obligat a transmetre hagi notificat feiaentment a l'adquirent que està en condicions de lliurar el bé immoble compromès, faculta l'obligat a transmetre a declarar resolt el contracte prepara-

tori, amb retorn de qualsevol suma pagada eventualment en concepte del preu.

5.5. En cas de fallida o cessació de pagaments de l'obligat a realitzar la transmissió abans que aquesta hagi estat formalitzada, sempre que l'adquirent hagi pagat en tot o en part el preu de la futura transmissió, estigui en possessió de l'immoble i gaudeixi o pugui gaudir legalment de l'oportuna autorització administrativa, el dit adquirent pot optar entre exigir de l'administrador judicial l'atorgament al seu favor o a favor de tercer del títol translatiu de domini, o declarar resolt el contracte preparatori; i en aquest cas l'adquirent té preferència sobre qualsevol creditor del fallit o cessat -llevat dels que gaudeixin d'un privilegi hipotecari o crèdit salarial-, per recuperar l'import pagat més els interessos legals des del pagament, sobre el producte obtingut en la subhasta de l'immoble de referència.

Article 6

En qualsevol contracte en què es prevegi una futura adquisició onerosa per part d'un estranger, el transmissor ha d'informar l'adquirent sobre la normativa vigent en matèria d'inversió estrangera, expressant per escrit en el mateix contracte les limitacions que puguin existir sobre la capacitat específica de l'adquirent estranger.

L'absència o defecte d'aquesta informació comporta l'obligació del transmissor d'indemnitzar pels danys i perjudicis que eventualment se'n derivin.

Disposició transitòria

Com a excepció al previst a l'article 5, el termini per declarar unilateralment resolts els contractes preparatoris atorgats amb anterioritat a la present Llei, no pot ser inferior a dos anys a comptar que l'obligat a transmetre hagi requerit feaentment l'adquirent de la seva disponibilitat per formalitzar la transmissió definitiva del bé immoble compromès.

Disposició derogatòria

A l'entrada en vigor d'aquesta Llei queden derogades totes les disposicions de rang legal igual o inferior que s'oposin al seu contingut.

Disposició final primera

El Govern ha de dictar reglamentàriament el règim de garanties per als promotors d'edificis que siguin venuts en unitats privatives independents per tal d'assegurar que els edificis construïts s'ajustin als permisos de construcció concedits per l'Administració, tant respecte de la seva habitabilitat com de la seva destinació.

Disposició final segona

Es faculta el Govern per dictar totes les altres normes i les disposicions reglamentàries que siguin necessàries per al desenvolupament i l'aplicació de la present Llei.

Disposició final tercera

La present Llei entra en vigor el mateix dia que sigui publicada en el Butlletí Oficial del Principat d'Andorra.

Casa de la Vall, 15 de desembre del 2000

Francesc Areny Casal
Síndic General

Nosaltres els coprínceps la sancionem i promulguem i n'ordenem la publicació en el Butlletí Oficial del Principat d'Andorra.

Jacques Chirac
President de la
República Francesa
Copríncep d'Andorra

Joan Martí Alanís
Bisbe d'Urgell
Copríncep d'Andorra

Llei de la funció pública

Atès que el Consell General en la seva sessió del dia 15 de desembre del 2000 ha aprovat la següent:

lleï de la funció pública

Exposició de motius

El Govern d'Andorra, en el procés de desenvolupament institucional de l'Estat dissenyat per la Constitució, ha assumit, entre altres compromisos, aprofundir en la modernització del sector públic amb la finalitat de dotar-se d'una Administració pública moderna, professional i eficient que, desenvolupant els serveis

amb qualitat, transmeti confiança en el desenvolupament de la seva activitat.

Amb aquesta finalitat, el Govern ha definit com a valors que han de presidir l'actuació administrativa: l'orientació al servei, al ciutadà i als resultats; el desenvolupament de l'actuació administrativa amb criteris professionals; la claredat en els rols, els sistemes de gestió i els procediments; el compromís amb els objectius de l'Administració; la comunicació clara, oportuna i suficient, i el treball en equip. Valors que han d'emmarcar tots els processos de modernització que es portin a terme.

Però, sens dubte, la transformació de l'activitat administrativa no s'aconsegueix sense la clara implicació dels seus recursos humans. Per això, el Govern considera bàsic que l'Administració compti amb persones motivades per desenvolupar la seva vida professional en les tasques públiques i amb capacitat d'adaptació permanent als canvis organitzatius continus que la posada en pràctica de les finalitats de l'Estat i els nous temps demanen. Es tracta que siguin professionals que utilitzen com a marc d'actuació la imparcialitat i l'eficiència i que gaudeixin del respecte dels ciutadans.

El disseny de nous sistemes de gestió dels recursos humans, juntament amb una política retributiva equitativa en què prevalguin les responsabilitats organitzatives que es desenvolupen, són elements necessaris per motivar els funcionaris i implicar-los en els projectes de modernització.

Fins ara, la situació ha estat presidida per una dispersió de normes sobre personal, en la majoria dels casos anteriors a la Constitució, que confirma la necessitat de dotar-se d'una Llei que, adaptada als nous temps i receptora de la nostra realitat social i d'Estat, reguli de forma integrada el règim de la funció pública.

La Llei té rang de qualificada quan es refereix a l'accés a la funció pública i als seus requisits, recollit com a dret fonamental en l'article 25 de la Constitució que ha de regular-se mitjançant llei qualificada d'acord amb l'article 40 de la mateixa Norma Fonamental. Tanmateix, el caràcter de llei qualificada, amb les restriccions que es deriven dels articles 57.3