

Llei sobre transmissions patrimonials immobiliàries (Text refós per LesLleis.com)

Índex

[Mostra/Amaga]

- Exposició de motius

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

Llei 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.

Registreu-vos a LesLleis.com per
accedir al contingut complet d'aquesta pàgina.