

LLEI · VIGENT

Llei 25/2008, del 20 de novembre, de modificació de la Llei 12/2004, del 30 de juny, de propietat horitzontal

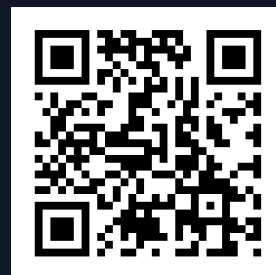
Text vigent a 19/10/2026

Generat el 19/10/2026 a les 01:59

Dades fins al BOPA del 14/10/2026

Pàgina viva: bopa.mca.ad/llei/25-2008

Text consolidat de treball, no oficial. Elaborat per MCA Assessors a partir del Butlletí Oficial del Principat d'Andorra. En cas de discrepància, mana el BOPA. Les notes d'elaboració pròpia estan pendents de revisió professional. No constitueix assessorament jurídic ni fiscal.



Versió actualitzada

Índex

Article 1	3
Article 2	3
Article 3	3
Article 4	3
Article 5	3
Article 6	4
Article 7	4
Disposició final primera	7
Disposició final segona	7

Article 1

Modificació del paràgraf cinquè de l'article 1 Es modifica el paràgraf cinquè de l'article 1, Natura-lesa jurídica de la propietat horitzontal, que queda redactat de la forma següent: "Les millores o els danys que afectin una unitat immobiliària no poden alterar la quota que li hagi estat atribuïda, que, llevat del que disposa l'article 5, només es pot variar per acord dels propietaris adoptat amb la majoria que preveu l'article 26.1."

Redacció vigent des del 25/12/2008 · text original · [Llei 25/2008, del 20 de novembre, de modificació de la Llei 12/2004, del 30 de juny, de propietat horitzontal](#) (BOPA 2008-12-24)

Article 2

Modificació de l'article 12.1 Es modifica l'apartat 1 de l'article 12, Obligació de designar un domicili a efectes de citacions i notificacions i de comunicar la transmissió de la propietat, que queda redactat de la forma següent: "1. Cada propietari ha de comunicar al president o a l'administrador secretari de la comunitat el domicili al Principat d'Andorra a l'efecte de citacions i notificacions relacionades amb la comunitat de propietaris. A manca de comunicació, es considera domicili la unitat immobiliària de la seva propietat situada al mateix immoble, de manera que les comunicacions lliurades a l'ocupant de la unitat immobiliària produeixen plens efectes jurídics."

Redacció vigent des del 25/12/2008 · text original · [Llei 25/2008, del 20 de novembre, de modificació de la Llei 12/2004, del 30 de juny, de propietat horitzontal](#) (BOPA 2008-12-24)

Article 3

Modificació de l'article 13.1 i 13.2 Es modifiquen els apartats 1 i 2 de l'article 13, Obligacions econòmiques, que queden redactats de la forma següent: "1. Cada propietari ha de contribuir a les despeses generals pel sosteniment adequat de l'immoble, els seus serveis, les càrregues i les responsabilitats que no siguin susceptibles d'individualització, d'acord amb la quota de participació fixada en el títol constitutiu o amb allò que hagi estat establert especialment.

2. Els deutes a favor de la comunitat derivats de l'obligació de contribuir al sosteniment de les despeses generals corresponents a les quotes impagades tenen la consideració de crèdits preferents i s'imposen a qualsevol altre, inclosos els hipotecaris, amb l'excepció dels crèdits salarials en els termes que estableixi la legislació laboral, així com les sumes degudes a la Caixa Andorrana de Seguretat Social."

Redacció vigent des del 25/12/2008 · text original · [Llei 25/2008, del 20 de novembre, de modificació de la Llei 12/2004, del 30 de juny, de propietat horitzontal](#) (BOPA 2008-12-24)

Article 4

Modificació de l'article 19.5 Es modifica l'apartat 5 de l'article 19, President de la comunitat, que queda redactat de la forma següent: "5. El president exerceix la representació de la comunitat, en judici i fora d'aquest àmbit, en tots els assumptes que l'afectin. El càrrec de president és indelegable. Això no obstant, mitjançant apoderament o delegació pot autoritzar al secretari administrador la realització d'un o més actes o negocis jurídics."

Redacció vigent des del 25/12/2008 · text original · [Llei 25/2008, del 20 de novembre, de modificació de la Llei 12/2004, del 30 de juny, de propietat horitzontal](#) (BOPA 2008-12-24)

Article 5

Modificació de l'article 26.1 Es modifica l'apartat 1 de l'article 26, Adopció d'acords sobre el títol constitutiu, els Estatuts i els elements comuns, que queda redactat de la forma següent: "1. És

exigible una majoria de les tres quarts parts del total de propietaris que, al seu torn, representin les tres quarts parts de les quotes de participació per a l'adopció d'acords de la Junta que tinguin per objecte la modificació del títol constitutiu o la modificació dels Estatuts de la comunitat, excepte si el títol estableix una altra cosa i sempre que aquest no hagi estat atorgat pel promotor o propietari únic de l'immoble. No obstant el que s'indica en el paràgraf anterior, la modificació del títol constitutiu que doni lloc a una redistribució de quotes o tingui per objecte la vinculació o desafectació d'un element comú per atribuir-ne l'ús exclusiu a una o més unitats immobiliàries o per atribuir-li el caràcter d'element privatiu de benefici comú, requereix l'acord unànim de la Junta de Propietaris."

Redacció vigent des del 25/12/2008 · text original · [Llei 25/2008, del 20 de novembre, de modificació de la Llei 12/2004, del 30 de juny, de propietat horitzontal](#) (BOPA 2008-12-24)

Article 6

Modificació de l'article 29.2.f) Es modifica la lletra

f) de l'apartat 2 de l'article 29, Actes de la Junta de Propietaris, que queda redactada de la forma següent: "f) La relació dels propietaris representats i de les persones designades com a representants."

Redacció vigent des del 25/12/2008 · text original · [Llei 25/2008, del 20 de novembre, de modificació de la Llei 12/2004, del 30 de juny, de propietat horitzontal](#) (BOPA 2008-12-24)

Article 7

Modificació de les disposicions transitòries primera, segona i tercera Es modifiquen les disposicions transitòries primera, segona i tercera, que queden redactades de la forma següent: "Primera

1. Els edificis de les característiques que menciona l'article 1 d'aquesta Llei que a la data de la seva entrada en vigor no hagin estat objecte de divisió en règim de propietat horitzontal mitjançant l'atorgament del títol constitutiu corresponent, han de ser-ho en el termini màxim de tres anys a comptar de l'entrada en vigor d'aquesta Llei. Transcorregut aquest termini, els locals, els pisos, les places d'aparcament, els trasters o altres unitats immobiliàries en què de fet l'immoble estigui materialment dividit no poden tenir la consideració d'unitats immobiliàries independents als efectes de l'atorgament d'actes translatius de domini, de constitució d'hipoteca o d'altres drets limitatius del dret de propietat ni, en general, de cap altre negoci jurídic de disposició, sense perjudici del dret de propietat sobre una quota proporcional calculada sobre la totalitat de l'edifici. S'exceptuen els locals, els pisos, les places d'aparcament, els trasters o altres unitats immobiliàries l'adquisició dels quals hagi estat formalitzada en escriptura pública notarial.
2. Per a l'atorgament del títol constitutiu, sigui quin sigui el temps en què s'atorgui, qui el promogui ha de presentar al notari autoritzant, a més del títol de propietat del terreny d'implantació, dels decrets o les resolucions que autoritzin la construcció de l'edifici, dels coeficients de copropietat que hagin de correspondre a cada unitat independent i de la cèdula d'habitabilitat de l'edifici o dels certificats d'habitabilitat de totes les unitats immobiliàries destinades a habitatge, els plànols que reflecteixin la situació real i actual de l'immoble signats per un arquitecte o tècnic competent per raó de la matèria en els quals constin de forma expressa i inequívoca el nom i els cognoms de l'arquitecte o tècnic competent, les dades que acreditin

la seva habilitació professional per exercir al Principat d'Andorra, la superfície de cada unitat i la data de signatura dels plànols.

S'entén que els plànols reflecteixen la situació real i actual de l'edifici per la sola signatura de l'arquitecte o tècnic competent.

Quan no sigui possible la presentació dels permisos administratius de construcció, el notari ho ha de fer constar a l'escriptura de divisió.

Si l'edifici no s'adequa als paràmetres volumètrics dels permisos atorgats i, a més, no compleix en aquest aspecte la normativa urbanística actual o la del temps de la construcció, l'arquitecte o tècnic competent per raó de la matèria ho ha de fer constar expressament indicant la unitat o les unitats que no reuneixen els requisits i el notari ho ha de traslladar a l'escriptura de divisió.

Les divisions d'edificis construïts amb anterioritat al dia 18 d'agost de 2004 que hagin estat atorgades amb caràcter provisional després d'aquesta data guanyaran caràcter definitiu quan reuneixin els requisits que exigeix la present disposició transitòria i el notari ho hagi fet constar així a l'escriptura.

Segona

1. Siguí quin sigui el temps en què s'atorgui el títol constitutiu, quan els edificis de les característiques que menciona l'article 1 d'aquesta Llei hagin estat objecte de divisió en règim de propietat horitzontal a la data de la seva entrada en vigor, es podrà modificar l'escriptura amb la majoria que estableix l'article 26.1 complint els mateixos requisits que estableix l'apartat 2 de la disposició transitòria anterior.
2. En el cas d'edificis construïts amb posterioritat al dia 18 d'agost de 2004, és sempre necessària la presentació de les autoritzacions administratives de construcció corresponents. Tercera
1. En el supòsit previst en la disposició transitòria primera, qualsevol propietari, per si sol i pel sol fet de ser-ho, o l'administrador, quan hagi estat especialment facultat pel mateix propietari, pot instar l'atorgament del títol constitutiu del règim de propietat horitzontal amb càrrec al fons de reserva de la comunitat.
2. Sense perjudici del dret a recórrer a la via judicial, per a la determinació dels coeficients que hagin de correspondre a cada unitat independent s'accepten els consignats en l'escriptura quan hagin estat fixats segons criteris objectius, basats principalment en la superfície de cada unitat i sempre que la seva aplicació no representi un greuge o discriminació greus en comparació amb les quotes fixades per a les unitats de l'immoble restants.
3. El títol constitutiu atorgat d'aquesta manera té sempre caràcter provisional. El seu atorgament necessàriament ha de ser posat en coneixement de la resta de propietaris per aquell que l'hagi atorgat o per l'administrador, amb indicació expressa del fet de l'atorgament, del coeficient o coeficients que hagin estat assignats a les unitats de què sigui propietari i del seu dret a examinar còpia de l'escriptura, que a aquests efectes és lliurada per l'atorgant al president i a l'administrador.
4. El títol constitutiu esdevindrà definitiu si no es formula oposició en el termini de sis mesos a comptar de la notificació que es fa a cada propietari en la forma prevista a l'article 12.

5. La reclamació s'ha de tramitar conforme a les normes processals establertes per al procediment abreujat i beneficia només el propietari que l'hagi formulada, entenent-se que els propietaris que no s'han oposat en temps i forma accepten la divisió proposada pel propietari promotor i el faculten per representar-los en el judici enfront dels que hagin presentat oposició.
6. El demandant ha d'especificar les parts de la divisió provisional a les quals s'oposa i motivar la seva oposició. Si és el cas, ha de presentar una proposta alternativa de divisió.
7. Si al temps d'exhaurir-se el termini per presentar oposició hi ha una pluralitat de demandants, el batlle els ha de convocar a tots en el termini de tretze dies, donar trasllat de la demanda dels altres, i requerir-los perquè en el termini de tres mesos des de la convocatòria acumulin les demandes i presentin una proposta conjunta de divisió. Si algun demandant no es presenta a la convocatòria se'l té per desistit, i es continua el procediment amb els restants. Si aquests no presenten conjuntament la nova proposta en el termini indicat, el batlle pot arxivar les actuacions i donar per conclòs el procediment, considerant definitiva la divisió proposada pel propietari promotor. No cal esperar l'expiració del termini si queda acreditat que l'oposició ja ha estat presentada per tots els propietaris restants.
8. Independentment de quines siguin les pretensions de les parts, la decisió judicial ha de resoldre sobre totes les qüestions necessàries per tal que l'escriptura de divisió provisional esdevingui definitiva o perquè la seva modificació pugui formalitzar-se en el termini de tres mesos a partir de la fermesa de la resolució judicial.
9. En un cas i en l'altre, el notari és informat als efectes d'estendre la diligència corresponent o, si és el cas, de formalitzar l'escriptura de modificació pertinent.
10. Acceptada la demanda, el batlle ho notifica immediatament al notari autoritzant perquè en deixi constància a la matriu del títol constitutiu per nota marginal. També li comunica als mateixos efectes qualsevol resolució posterior que afecti la continuació o posi fi al procediment.
11. Fins que el títol no hagi estat formalitzat conforme a les disposicions d'aquesta Llei o no consti la voluntat de tots el propietaris de romandre en indivisió, el president o l'administrador han d'informar en el si de la Junta de cada any, del contingut d'aquesta Llei i de les conseqüències de la manca de títol; aquesta qüestió ha de figurar necessàriament com un dels punts de l'ordre del dia de la reunió.
12. Esdevinguda definitiva l'escriptura de divisió i constitució del règim de propietat horitzontal, l'administrador ha de facilitar al notari autoritzant la relació dels títols de propietat de cada titular o bé ho han de fer directament els propietaris, amb indicació expressa de les càrregues eventuais que els afectin, i el notari autoritzant ha de practicar les notes marginals que prescriu la legislació notarial.
13. Sense perjudici de la quantitat mínima que fixi la normativa específica, l'atorgament de les escriptures de constitució o modificació del títol de propietat horitzontal que estableix aquesta disposició transitòria, té una reducció del 25% sobre els honoraris notariaus.

Redacció vigent des del 25/12/2008 · text original · [Llei 25/2008, del 20 de novembre, de modificació de la Llei 12/2004, del 30 de juny, de propietat horitzontal](#) (BOPA 2008-12-24)

Disposició final primera

S'encomana al Govern que, en el termini màxim de sis mesos a partir de la data d'entrada en vigor d'aquesta Llei, publiqui al Butlletí Oficial del Principat d'Andorra, mitjançant el decret corresponent, el text refós de l'articulat i de les disposicions transitòries de la Llei 12/2004, del 30 de juny, de propietat horitzontal, incloent-hi totes les modificacions aportades mitjançant aquesta Llei.

Redacció vigent des del 25/12/2008 · text original · [Llei 25/2008, del 20 de novembre, de modificació de la Llei 12/2004, del 30 de juny, de propietat horitzontal](#) (BOPA 2008-12-24)

Disposició final segona

La present Llei entrarà en vigor l'endemà de ser publicada al Butlletí Oficial del Principat d'Andorra.

Redacció vigent des del 25/12/2008 · text original · [Llei 25/2008, del 20 de novembre, de modificació de la Llei 12/2004, del 30 de juny, de propietat horitzontal](#) (BOPA 2008-12-24)