

TINC UN DUBTE

Recull de consultes dels associats

AVÍS LEGAL: Els continguts i informació d'aquesta secció no són vinculants, ni constitueixen opinions, consells o assessorament legal de cap tipus, doncs es tracta estrictament d'un servei ofert amb caràcter informatiu i divulgatiu.

ABR
2024

Aquest document en format PDF és interactiu; per veure el
TEXT COMPLET, cliqueu-hi a sobre; per tornar a l'inici, feu un clic a la capçalera



ACTIVITAT AL SECTOR

QUINA HA SIGUT L'EVOLUCIÓ DEL MERCAT RESIDENCIAL ESPANYOL SEGONS EL RELLOTGE IMMOBILIARI DE CAIXABANK RESEARCH I QUE PODEM ESPERAR EN ELS PROPER ANYS?



JURÍDIC-HABITATGE

COM ES CLASSIFIKEN LES OBRES MAJORS A L'ORDENANÇA REGULADORA DELS PROCEDIMENTS D'INTERVENCIÓ MUNICIPAL EN LES OBRES (ORPIMO) DE L'AJUNTAMENT DE BARCELONA?



JURÍDIC-HABITATGE

QUINA ÉS LA REGULACIÓ DELS ESTATUTS COMUNITARIS A LA LLEI 5/2006, DE 10 DE MAIG, DEL LLIBRE CINQUÈ DEL CODI CIVIL DE CATALUNYA, RELATIU ALS DRETS REALS QUE REGULA EL RÈGIM DE PROPIETAT HORIZONTAL A CATALUNYA??



ARRENDAMENTS

PELS HABITATGES QUE ENTRIN PER PRIMERA VEGADA EN EL MERCAT DE LLOGUER O SOBRE EL QUAL NO HAGUÉS ESTAT VIGENT CAP CONTRACTE D'ARRENDAMENT D'HABITATGE VIGENT EN ELS ÚLTIMS CINQ ANYS, S'APLICA ALGUNA LIMITACIÓ EN LA RENDA DEL CONTRACTE D'ARRENDAMENT?



LABORAL

SUBSIDI PER INCAPACITAT TEMPORAL

Butlletí patrocinat:

La seguridad
y la salud de tu empresa



ASPY

www.aspyprevención.com



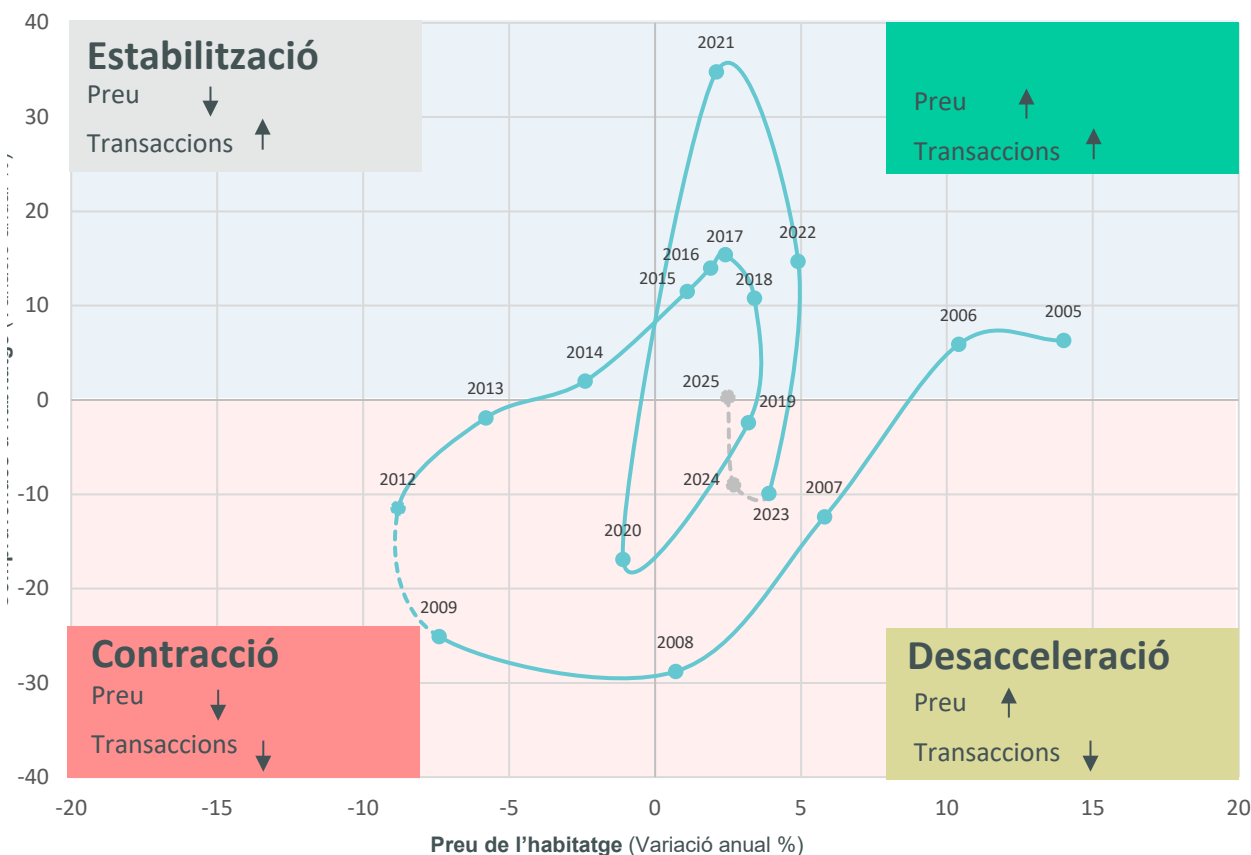
QUINA HA SIGUT L'EVOLUCIÓ DEL MERCAT RESIDENCIAL ESPANYOL SEGONS EL RELLOTGE IMMOBILIARI DE CAIXABANK RESEARCH I QUE PODEM ESPERAR EN ELS PROPER ANYS?

Malgrat l'increment dels costos de finançament que van experimentar les famílies espanyoles l'any 2023, el mercat immobiliari residencial a Espanya continua marcadament resilient. En particular, una oferta notòriament reduïda i una demanda persistent han sigut factors claus per evitar una contracció al 2023. A més, el dinamisme que ha protagonitzat l'ocupació amb un atur que continua estable al voltant del 12% combinat amb un fluxos migratoris importants (574.000 persones entre el 4T2021 i el 4T2023) han compensat els efectes econòmics adversos en l'àmbit del finançament.

En definitiva, el sector residencial espanyol es troba

en una etapa de desacceleració segons el rellotge immobiliari de CaixaBank Research, indicador que il·lustra l'evolució de la demanda (eix vertical) i el preu de l'habitatge (eix horitzontal) des de l'any 2005. A diferència dels anys anteriors més recents, al 2023 cal destacar un increment de preus generalitzat del 3,9% malgrat la caiguda de les transaccions (-9,9%) respecte els nivells significativament elevats del 2022. No obstant això, aquesta vegada no s'han acumulat desequilibris evidents com va ser el cas de la fase prèvia a la contracció de 2009 – 2013, per tant, es preveu que el cicle pugui arribar a no ser complet evitant la contracció.

Figura 1. Evolució i situació actual del mercat immobiliari residencial a Espanya



Nota: S'exclou el període 2010 – 2011 degut a l'efecte provocat per incentius fiscals

Font: Rellotge immobiliari de CaixaBank Research a partir de dades de l'INE, del Mivau i de les projeccions de CaixaBank Research

COM ES CLASSIFIQUEN LES OBRES MAJORS A L'ORDENANÇA REGULADORA DELS PROCEDIMENTS D'INTERVENCIÓ MUNICIPAL EN LES OBRES (ORPIMO) DE L'AJUNTAMENT DE BARCELONA ??

L'article 3 apartat 2 de l'Ordenança Reguladora dels Procediments d'Intervenció Municipal en les Obres (ORPIMO) de l'Ajuntament de Barcelona classifica les obres majors de la forma següent:

Article 3. Classificació de les obres

2. Són obres majors les següents:

a) Construcció i edificació de nova planta.

b) Gran rehabilitació:

b.1) Conjunt d'obres que suposa una actuació global en tot l'edifici i que comporta, a més, alguna de les actuacions següents: increment de volum o sostre edificable; increment del nombre d'habitatges, departaments o unitats funcionals existents anteriorment; canvi de l'ús principal de l'edifici; redistribució general d'espais amb modificació d'elements comuns de l'edifici (façana, nuclis de comunicació vertical, patis).

b.2) Substitució de l'edifici, encara que es mantingui la façana o algun element estructural.

c) Increment de volum o sostre edificable sense intervenció global en l'edifici.

d) Consolidació, reforma o rehabilitació, que comporti una intervenció global en els fonaments o l'estructura

de l'edifici.

e) Reforma o rehabilitació amb canvi de l'ús principal de l'edifici.

f) Obres que comportin la creació de nous habitatges.

g) Consolidació, reforma, rehabilitació o actuacions en façanes d'edificis catalogats d'interès nacional (A), d'interès local (B) o d'edificis protegits urbanísticament (C), llevat, en tots els casos, de les obres ordinàries de conservació o reparació menor.

h) Obres per a la instal·lació d'ascensor en l'exterior de l'edifici.

i) Demolició parcial d'edificis catalogats d'interès nacional (A) o d'interès local (B); demolició total o parcial d'edificis urbanísticament protegits (C), d'edificis urbanísticament considerats de nivell D i d'edificis integrats en conjunts protegits.

j) Construccions prefabricades.

k) Moviments de terres (buidat, excavacions i rebaix, terraplenament).

l) Obres d'urbanització en terrenys privats d'ús públic.

m) Obertura, modificació i pavimentació de camins.

n) Construcció de piscines i les seves edificacions auxiliars.

QUINA ÉS LA REGULACIÓ DELS ESTATUTS COMUNITARIS A LA LLEI 5/2006, DE 10 DE MAIG, DEL LLIBRE CINQUÈ DEL CODI CIVIL DE CATALUNYA, RELATIU ALS DRETS REALS QUE REGULA EL RÈGIM DE PROPIETAT HORIZONTAL A CATALUNYA??

La regulació dels estatuts comunitaris està prevista a l'article 553-11 de la mencionada LLEI 5/2006, de 10 de maig, del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals amb el contingut següent:

Article 553-11

Estatuts

1. Els estatuts regulen els aspectes referents al règim jurídic real de la comunitat i poden contenir regles sobre les qüestions següents:

- a) La destinació, l'ús i l'aprofitament dels elements privatis i dels elements comuns.
- b) Les limitacions d'ús i altres càrregues dels elements privatis.
- c) L'exercici dels drets i el compliment de les obligacions.
- d) L'aplicació de despeses i ingressos i la distribució de càrregues i beneficis.
- e) Els òrgans de govern complementaris dels que estableix aquest codi i llurs competències.
- f) La forma de gestió i administració.

2. Són vàlides les clàusules estatutàries següents, entre d'altres:

- a) Les que permeten les operacions d'agrupació, segregació, divisió d'elements privatis i

les de desvinculació d'annexos amb creació de noves entitats sense consentiment de la junta de propietaris. En aquest cas, les quotes de participació de les finques resultants es fixen per la suma o la distribució de les quotes dels elements privatis afectats.

b) Les que exoneren determinats propietaris d'elements privatis de l'obligació de satisfer les despeses de conservació d'elements comuns concrets, que poden incloure les del portal, l'escala, els ascensors, els jardins, les zones d'esbarjo i altres espais semblants.

c) Les que estableixen la utilització exclusiva i, si escau, el tancament d'una part del solar, o de les cobertes o de qualsevol altre element comú o part determinada d'aquest en favor d'algun element privatiu.

d) Les que permeten l'ús o el gaudi d'elements comuns per mitjà de la col·locació de cartells de publicitat.

e) Les que limiten les activitats que es poden accomplir en els elements privatis.

f) Les que preveuen la resolució dels conflictes per mitjà de l'arbitratge o la mediació per a qualsevol qüestió del règim de la propietat horitzontal.

3. Les normes dels estatuts que no siguin inscrites en el Registre de la Propietat no perjudiquen tercers de bona fe.

PELS HABITATGES QUE ENTRIN PER PRIMERA VEGADA EN EL MERCAT DE LLOGUER O SOBRE EL QUAL NO HAGUÉS ESTAT VIGENT CAP CONTRACTE D'ARRENDAMENT D'HABITATGE VIGENT EN ELS ÚLTIMS CINQ ANYS, S'APLICA ALGUNA LIMITACIÓ EN LA RENDA DEL CONTRATE D'ARRENDAMENT?

Per respondre aquesta qüestió primer s'ha de repassar el que s'estableix a l'article 17.7 de la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'Arrendaments Urbans:

Article 17. Determinació de la renda.

7. Sens perjudici del que disposa l'apartat anterior, en els contractes d'arrendament d'habitatge subjectes a aquesta llei en què l'arrendador sigui un gran tenidor d'habitatge d'acord amb la definició establerta en la Llei 12/2023, del 24 de maig, pel dret a l'habitatge, i en els quals l'immoble s'ubiqui en una zona de mercat residencial tensionat dins del període de vigència de la declaració de la referida zona en els termes disposats en la referida Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge, la renda pactada a l'inici del nou contracte no podrà excedir del límit màxim del preu aplicable conforme al sistema d'índexs de preus de referència atenent les condicions i característiques de l'habitatge arrendat i de l'edifici en què s'ubiqui, podent desenvolupar-se reglamentàriament les bases metodològiques d'aquest sistema i els protocols de col·laboració i intercanvi de dades amb els sistemes d'informació estatals i autonòmics d'aplicació.

Aquesta mateixa limitació s'aplicarà als contractes d'arrendament d'habitatge en els quals l'immoble s'ubiqui en una zona de mercat residencial tensionat dins del període de vigència de la declaració de la referida zona en els termes dis-

posats en la referida Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge, i sobre el qual no hagués estat vigent cap contracte d'arrendament d'habitatge vigent en els últims cinc anys, sempre que així es reculli en la resolució del Ministeri de Transports, Mobilitat i Agenda Urbana, en haver-se justificat l'esmentada aplicació en la declaració de la zona de mercat residencial tensionat.

És a dir, la norma estableix que, independentment que sigui o no gran tenidor el propietari de l'habitatge, si la Resolució del Ministeri per declarar les zones de mercat residencial tensionat ho preveu de forma expressa (com efectivament va establir-se en Resolució de 14 de març de 2024, de la Secretaria d'Estat d'Habitatge i Agenda Urbana, per la qual es publica la relació de zones de mercat residencial tensionat que han estat declarades en virtut del procediment establert a l'article 18 de la Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge, en el primer trimestre de 2024), la renda pactada a l'inici del nou contracte no podrà excedir del límit màxim del preu aplicable conforme al sistema d'índexs de preus de referència també pels habitatges que entren per primera vegada al mercat d'arrendament i sobre el quals no hagués estat vigent cap contracte d'arrendament d'habitatge vigent en els últims cinc anys.

SUBSIDI PER INCAPACITAT TEMPORAL

El subsidi s'abona mentre duri la IT en les condicions esmentades -necessitat d'assistència sanitària i impossibilitat de treballar-.

Segons la seva durada, es produeixen diverses situacions successives:

1. Durant els primers 365 dies: la IT és controlada pels serveis mèdics de salut, sense perjudici dels actes de control que poden ser exercitats per les mútues (i de la possibilitat d'emetre alta mèdica l'INSS, a través de la seva Inspecció Mèdica, o considerar que hi ha recaiguda

2. Transcorreguts 365 dies, durant els següents 180 dies (és a dir, fins a 545 dies naturals), la competència és assumida per la Inspecció Mèdica de l'INSS.

3. Transcorreguts 545 dies naturals finalitza la IT i l'INSS ha de decidir entre:

- emetre l'alta mèdica;
- iniciar un expedient d'incapacitat permanent.

L'INSS té un termini de 90 dies naturals per a examinar a l'interessat a l'efecte de qualificar o no la situació d'incapacitat permanent. No obstant això, fins a un màxim de 730 dies naturals sumats els de IT i els de prolongació dels seus efectes, es pot demorar la qualificació de la incapacitat permanent en cas que, continuant en la necessitat de tractament mèdic, existeixi l'expectativa de recuperació o millora de l'estat del treballador amb vista a la seva reincorporació laboral.