

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.

JUN
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

CÓM HAN EVOLUCIONAT LES COMPRAVENDES D'HABITATGE D'OBRA NOVA I SEGONA MÀ A ESPANYA DURANT ELS PRIMERS MESOS DEL 2024?



JURÍDIC - HABITATGE

ENS TROBEM QUE EN MOLTS DELS NOSTRES EDIFICIS RESIDENCIALS ES REP UN EXCÉS DE PUBLICITAT A LES BÚSTIES, AMB LES MOLÈSTIES QUE GENERA ALS VEÏNS. HI HA ALGUNA FORMA DE LIMITAR-HO?



JURÍDIC - HABITATGE

EN RELACIÓ AMB LA LÍNIA D'AVALS PER A L'ADQUISICIÓ DEL PRIMER HABITATGE DE JOVES I FAMÍLIES AMB MENORS A CÀRREC ACTIVADA RECENTMENT A TRAVÉS DE LA WEB DEL ICO, QUINS REQUISITS ADDICIONALS HAN DE COMPLIR ELS SOL·LICITANTS D'AQUEST FINANÇAMENT AVALAT?



ARRENDAMENTS

QUIN ÉS EL TERMINI MÀXIM PER RETORNAR LA FIANÇA D'UN CONTRACTE D'ARRENDAMENT UN COP FINALITZA EL CONTRACTE? QUÈ PASSA SI L'INCASÒL EXCEDEIX EL TERMINI DE QUÈ DISPOSA PER FER LA DEVOLUCIÓ?



URBANISME

EN LA NORMATIVA URBANÍSTICA APLICABLE A LA CIUTAT DE BARCELONA, HI HA ALGUNA CONSIDERACIÓ ESPECIAL EN RELACIÓ A LES RESERVES DE PLACES D'APARCAMENT PELS HABITATGES DE PROTECCIÓ OFICIAL (HPO)?



LABORAL

HAIG DE TENIR EL PROTOCOL LGTBI?

Butlletí patrocinat:

La seguridad
y la salud de tu empresa



ASPY

www.aspyprevención.com



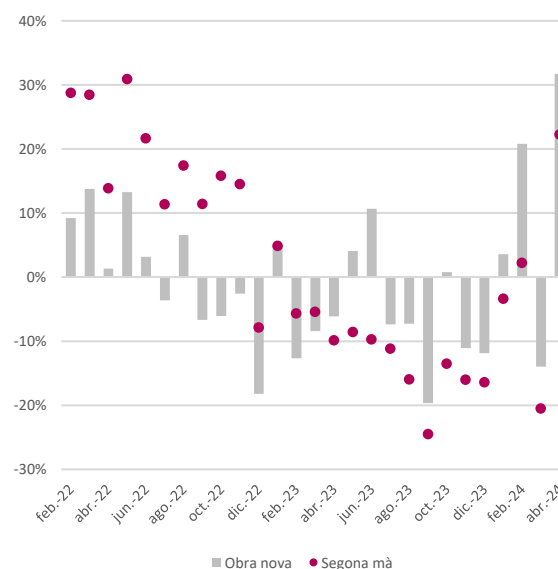
CÓM HAN EVOLUCIONAT LES COMPRAVENDES D'HABITATGE D'OBRA NOVA I SEGONA MÀ A ESPANYA DURANT ELS PRIMERS MESOS DEL 2024?

Les compravendes a Espanya tendeixen a un nivell inferior als màxims de 2022, però romanen en nivells històricament elevats malgrat el context de tipus d'interès relativament alts. En l'acumulat de compravendes de 12 mesos, el novembre de 2022 es va registrar un màxim de 655.052 transaccions. Actualment, amb dades fins l'abril de 2024, la suma dels últims 12 mesos resulta en 586.377 unitats però continuen significativament per sobre de l'acumulat a desembre de 2019 (505.467 transaccions). Si analitzem els primers trimestres del període 2015-2019, les transaccions van registrar una mitjana de 113.900. En contrast, el primer trimestre de 2024 va mantenir un nivell de compravendes de 152.000 unitats, un 33,4% superior al període mencionat anteriorment, unes dades favorables considerant l'efecte de la setmana santa que va traslladar part de les transaccions del març a l'abril. Cal afegir que per la banda de l'endeutament, el ratio entre hipoteques i transaccions es manté en nivells raonablement reduïts del 65% respecte la mitjana del període 2013-2023 (69,5%) i, sobretot, del període 2007-2012 (134%)

Per tipologia, les compravendes d'obra nova representen un 20,5% sobre el total en el que va d'any 2024, és a dir, 42.043 unitats. Per altra banda, les compravendes d'habitatge de segona mà arriben a les 163.068 unitats. Existeix certa heterogeneïtat en l'evolució de cada tipologia en el que va d'any 2024, mentre que les compra-

venes d'habitatge usat decreixen un -1,3% fins l'abril, les transaccions d'habitatge d'obra nova experimenten un creixement notable del 9%. Per tant, el còmput agregat es manté estable respecte el mateix període de 2023 (aproximadament un 0,6% superior).

Figura 1. Evolució de la variació anual de les transaccions d'habitatge per tipologia a Espanya



ENS TROBEM QUE EN MOLTS DELS NOSTRES EDIFICIS RESIDENCIALS ES REP UN EXCÉS DE PUBLICITAT A LES BÚSTIES, AMB LES MOLÈSTIES QUE GENERA ALS VEÏNS. HI HA ALGUNA FORMA DE LIMITAR-HO?

Si, a Catalunya l'article 12 de la LLEI 9/2000, de 7 de juliol, de regulació de la publicitat dinàmica a Catalunya indica que simplement indicar-ho de forma expressa (es pot fer menció d'aquesta norma) és suficient perquè les empreses anunciants s'abstinguin de deixar publicitat a les bústies dels edificis:

Capítol I

Repartiment domiciliari de publicitat

Article 12

Requisits específics

1. El repartiment domiciliari de publicitat, definit per l'article 2.1.b, és una modalitat de publicitat dinàmica, que ha de complir els requisits següents:

a) No es pot dipositar de forma indiscriminada o en desordre a les entrades, als vestíbuls o a les zones comunes dels immobles.

b) Les empreses distribuïdores de material publicitari s'han d'abstenir de dipositar publicitat en les bústies els propietaris de les quals assenyalin expressament llur voluntat de no rebre.

c) És aplicable a aquesta modalitat de publicitat dinàmica el que estableixen els articles 8 i 9, en tot allò que no resulti incompatible amb la seva naturalesa.

2. Si els propietaris o els arrendataris dels immobles no volen rebre publicitat a llurs bústies, ho han de fer constar de manera expressa, sense cap altre requisit, i hi queda, per tant, prohibit el dipòsit de publicitat.

Aquesta mateixa norma preveu un règim sancionador per si s'incompleix a l'article 16:

Article 16

Infraccions

1. Són infraccions administratives les accions o les omissions tipificades per aquesta Llei, que poden ésser desenvolupades mitjançant les ordenances municipals corresponents. Les infraccions es classifiquen en lleus, greus i molt greus:

2. Són infraccions lleus:

a) L'incompliment de les condicions formals indicades a la comunicació prèvia corresponent.

b) L'incompliment dels deures establerts per aquesta Llei o les ordenances municipals, quan per l'escassa transcendència no constitueixin infracció greu o molt greu.

3. Són infraccions greus:

a) L'exercici de les activitats publicitàries regulades per aquesta Llei sense haver realitzat la comunicació prèvia.

b) L'exercici de les activitats publicitàries regulades per aquesta Llei sense complir les condicions materials indicades a la comunicació administrativa corresponent.

c) L'incompliment de les prohibicions establertes per l'article 8.

d) L'exercici de l'activitat fora de les zones d'actuació permeses o sense respectar les zones i els horaris d'actuació exclusiva reservats a altres subjectes.

e) La manca d'adopció de les mesures correctores establertes per l'article 9.

f) L'incompliment de la regla establerta per l'article 12, relativa al repartiment domiciliari de publicitat.

g) La reincidència en la comissió d'infraccions lleus en el període d'un any.

4. Són infraccions molt greus:

a) La distribució de material publicitari o la difusió de missatges publicitaris que atemptin contra la dignitat de la persona o vulnerin els valors i els drets reconeguts per la Constitució, especialment en allò que fa referència a la infància, la joventut, la dona i els sectors socials més marginats, o que puguin comportar un risc per a la salut i la seguretat dels consumidors.

b) La falsedat dels documents o les dades exigits per l'Administració en la comunicació de les activitats publicitàries.

c) La reincidència en la comissió d'infraccions greus en el període de dos anys.

EN RELACIÓ AMB LA LÍNIA D'AVALS PER A L'ADQUISICIÓ DEL PRIMER HABITATGE DE JOVES I FAMÍLIES AMB MENORS A CÀRREC ACTIVADA RECENTMENT A TRAVÉS DE LA WEB DEL ICO, QUINS REQUISITS ADDICIONALS HAN DE COMPLIR ELS SOL·LICITANTS D'AQUEST FINANÇAMENT AVALAT?

Aquesta línia de préstecs avalats la poden sol·licitar **els joves que no superin els 35 anys (cap dels compradors pot haver complert 36 anys en el moment de la signatura del préstec) i famílies amb menors al seu càrrec (en aquest cas no hi ha límit d'edat)** que adquireixin el seu primer habitatge habitual i permanent a Espanya.

Els adquirents de l' habitatge no podran ser més de dues persones i en cas d' haver-hi dos adquirents ambdós hauran de complir els requisits següents:

1. Han de ser persones físiques majors d'edat amb residència legal Espanya durant els dos anys anteriors a la sol·licitud del préstec, de manera contínua i ininterrompuda.

2. Hauran d'adquirir el seu primer habitatge dins del territori nacional, que serà destinat a habitatge habitual i permanent.

3. No es podrà fer ús de l'habitatge per a l'exercici d'una activitat econòmica en el moment de la formalització del préstec avalat.

4. No podran ser propietaris d'un altre habitatge amb anterioritat.

5. No podran tenir CIRBE en situació de morositat en la data de formalització del Préstec Hipotecari.

6. No podran tenir un patrimoni net superior a 100.000 euros. En el cas que es tracti de dos Adquirents,

aquest límit patrimonial s' entendrà per a cadascun d'ells.

7. El preu de compra de l'habitatge no pot superar el màxim establert per a cada Comunitat Autònoma (a Catalunya és de 300.000 euros).

8. Hauran de complir en el moment de la formalització del préstec avalat els requisits establerts a l'article 13 de la Llei 38/2003, de 17 de novembre, General de Subvencions.

En el programa de joves, hauran de complir addicionalment els establerts en el punt anterior, els requisits següents:

- No podran tenir més de 35 anys en el moment de la formalització del préstec hipotecari.
- Els ingressos del jove adquirent no podran ser superiors a 4,5 vegades l'IPREM (37.800 € bruts anuals) que estigui vigent a la data de formalització del préstec hipotecari. En el cas d' adquisició per dos joves, els seus ingressos, en conjunt, no podran superar la suma del límit establert per a cadascun.

Poden obtenir més informació a la nostra Circular núm.47/24 de 4 de juny de 2024 o posant-se amb contacte amb el Departament Jurídic de l'APCE.

QUIN ÉS EL TERMINI MÀXIM PER RETORNAR LA FIANÇA D'UN CONTRACTE D'ARRENDAMENT UN COP FINALITZA EL CONTRACTE? QUÈ PASSA SI L'INCASÒL EXCEDEIX EL TERMINI DE QUÈ DISPOSA PER FER LA DEVOLUCIÓ?

L'import de la fiança que la part arrendadora hagi de retornar a la part arrendatària al final de l'arrendament, **meritarà l'interès legal transcorregut un mes des de la data de lliurament de claus**, si en aquest període no ha estat retornada a la part arrendatària segons s'estableix a l'art. 36.4 de la Llei d'Arrendaments Urbans:

Article 36. Fiança.

4. El saldo de la fiança en metàl·lic que hagi de ser restituit a l'arrendatari al final de l'arrendament, reportarà l'interès legal, transcorregut un mes des del lliurament de les claus pel mateix sense que s'hagués fet efectiva aquesta restitució.

En relació a la possible demora del Incasòl a retornar l'import de la fiança, **a la seva web indiquen que disposen de 21 dies per retornar la fiança** dipositada, a comptar a partir de la data de rebuda de la sol·licitud. La sol·licitud de cancel·lació del dipòsit s'ha de presentar en els vuit dies següents a la data d'extinció del contracte d'arrendament.

En el cas que l'Incasòl no retorni la fiança en els 21 dies, **l'import meritarà també l'interès legal**. No es meritaren interessos quan la sol·licitud de cancel·lació es presenti fora del termini dels vuit dies següents a la data de l'extinció o no s'aporti la documentació necessària per fer el tràmit de devolució.

EN LA NORMATIVA URBANÍSTICA APLICABLE A LA CIUTAT DE BARCELONA, HI HA ALGUNA CONSIDERACIÓ ESPECIAL EN RELACIÓ A LES RESERVES DE PLACES D'APARCAMENT PELS HABITATGES DE PROTECCIÓ OFICIAL (HPO)?

Si, en relació a la **Modificació de les Normes urbanístiques del Pla general metropolità que regulen els aparcaments de Barcelona** publicat al DOGC núm.7727 de 16 d'octubre de 2018 preveu en el seu **article 300 apartat 7** el següent:

Art. 300. Condicions dels aparcaments i supòsits especials

7. En els habitatges de protecció de règim general

i especial o d'habitatge dotacional públic, les **promocions podran reduir o fins i tot suprimir**, les reserves de places d'aparcament que els hi correspondria executar d'acord amb les disposicions d'aquestes normes **sempre que superin per la pròpia edificació la qualificació màxima d'eficiència energètica de nivell A** o un grau superior en el cas que aquesta sigui la exigida per la pròpia normativa vigent en la matèria o en regulacions de caràcter específic municipal.

HAIG DE TENIR EL PROTOCOL LGTBI?

Des del 2 de març de 2024 és obligatori que totes les empreses de més de 50 persones treballadores disposin d'un Protocol d'actuació per tractar la discriminació LGBTI que haurà de ser negociat amb la representació legal de les persones treballadores.

En el cas d'empreses de menys de 50 treballadors els Protocols LGTBI seran de caràcter voluntari.

La negociació del Protocol en empreses de més de 50 persones treballadores s'haurà de fer amb els representants legals de les persones treballadores (Delegats de Personal/ Comitè d'Empresa) i en el cas que l'empresa no en disposés, amb Sindicats majoritaris del sector de l'empresa tal i com succeeix actualment en els Plans d'Igualtat.

La Constitució de la comissió negociadora del protocol LGTBI s'haurà de fer en el termini màxim de tres mesos a comptar des de l'entrada en vigor del Reglament.

Aquest protocol és independent del Pla d'Igualtat.

La norma preveu sancions que oscil·len entre 200 i 150.000 euros. També hi ha mesures accessòries, més enllà de la multa econòmica com la denegació de subvencions que hagués optat o s'hagués reconegut a les entitats, la prohibició d'accedir a qualsevol ajut públic durant un període de fins a tres anys, la prohibició de contractar amb l'Administració pública de fins a tres anys, el tancament de l'establiment en què s'hagi produït la discriminació per un termini màxim de tres anys i el cessament en l'activitat econòmica o professional desenvolupada per un termini màxim de tres anys. A més, les entitats que no compleixin aquestes obligacions poden incórrer en sancions tipificades en altres normatives aplicables com, per exemple, les establertes a la Llei d'Infraccions i Sancions a l'Ordre Social.