

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.

SET
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

COM HA EVOLUCIONAT LA PRODUCCIÓ D'HABITATGES EN TERMES DE VISATS D'OBRA NOVA A CATALUNYA PER PROVÍNCIES DURANT EL PRIMER SEMESTRE DE 2024?



JURÍDIC - URBANISME

TENIM UN EDIFICI A BARCELONA EN EL QUAL VOLEM INSTAL·LAR-HI UN ASCENSOR. AQUEST TIPUS D'OBRA QUINA CONSIDERACIÓ TÉ SEGONS LA NORMATIVA LOCAL DEL PROPI AJUNTAMENT?



JURÍDIC - ARRENDAMENTS

NO SÓM GRANS TENIDORS I POSAREM UN HABITATGE AL MERCAT DE LLOGUER PER PRIMEIRA VEGADA (MAI HA ESTAT ARRENDAT) EN UNA ZONA DECLARADA COM A MERCAT RESIDENCIAL TENSIONAT. LA RENDA DEL FUTUR CONTRACTE D'ARRENDAMENT D'HABITATGE HABITUAL TINDRÀ ALGUN TIPUS DE LIMITACIÓ O EN AQUEST CAS SERIA LLIURE?



JURÍDIC - HABITATGE

SEGONS LA NORMATIVA SOBRE PROPIETAT HORITZONTAL ACTUALMENT VIGENT A CATALUNYA, QUIN SÓN ELS RÈGIMS D'ADOPCIÓ D'ACORDS EN LES COMUNITATS DE PROPIETARIS?



LABORAL

QUANTS DIES SON EL PERMÍS PER NAIXEMENT DE FILL?

Butlletí patrocinat:

La seguridad
y la salud de tu empresa



ASPY

www.aspyprevención.com



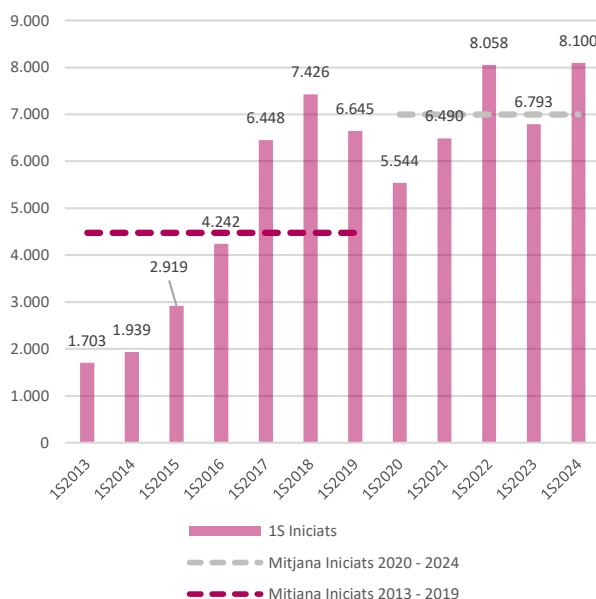
COM HA EVOLUCIONAT LA PRODUCCIÓ D'HABITATGES EN TERMES DE VISATS D'OBRA NOVA A CATALUNYA PER PROVÍNCIES DURANT EL PRIMER SEMESTRE DE 2024?

La producció a Catalunya en forma de visats d'obra nova va presentar un dinamisme important fins al primer semestre de 2024. En particular, el nombre de visats d'obra nova assoleix el nivell de 8.100 unitats amb un increment acumulat interanual notable del 19,2%. Per tant, si analitzem l'evolució dels primers semestres dels últims anys, corroborarem que la producció assoleix una xifra màxima al 2024 respecte al període de recuperació 2013-2024. Addicionalment, supera l'elevat registre del primer semestre de 2022 (8.058) i, de forma evident, la mitjana del període més recent posterior a la crisi sanitària (7.000 visats aproximadament).

El creixement és generalitzat a totes les províncies però de forma més notable a Lleida (86,9%) i Tarragona (54,0%). No obstant això, en termes absoluts, la província de Barcelona experimenta la variació més significativa, en total 856 visats més al primer semestre de 2024

respecte el mateix període de l'any passat. Pel que fa a la província de Girona, la producció es manté gairebé estable (+3,6%) i augmenta solament en 45 unitats. Similarmet, l'activitat immobiliària remunta substancialment en totes les capitals de província excepte Girona que redueix el nombre de visats lleugerament en 8 unitats (-4,6%).

Figura 1. Evolució dels habitatges iniciats al primer semestre durant el període 2013 - 2024



Taula 1. Habitatges iniciats i creixement interanual al primer semestre de 2024 i 2023

	Iniciats 1S2023	Iniciats 1S2024	Var% 1S24/1S23
Barcelona	4.930	5.786	17,4%
Girona	1.251	1.296	3,6%
Lleida	229	428	86,9%
Tarragona	383	590	54,0%
Catalunya	6.793	8.100	19,2%

TENIM UN EDIFICI A BARCELONA EN EL QUAL VOLEM INSTAL·LAR-HI UN ASCENSOR. AQUEST TIPUS D'OBRA QUINA CONSIDERACIÓ TÉ SEGONS LA NORMATIVA LOCAL DEL PROPI AJUNTAMENT?

Per contestar aquesta pregunta, es preceptiu acudir al que disposa l'Ordenança reguladora dels procediments d'intervenció municipal en les obres (ORPIMO) de Barcelona, concretament a l'article 3 relatiu a la classificació de les obres. En el mateix s'indica que les *"obres es classifiquen, als efectes d'aquesta ordenança, en obres majors i obres menors; aquesta darrera classe, en atenció a la tramitació i la docu-*

mentació requerida, es subdivideix en tres tipus: I, II i III."

En aquest sentit l'ORPIMO considera que les obres per a la instal·lació d'ascensor en l'exterior de l'edifici són obres majors. En canvi la normativa considera que són obres menors tipus I les obres per a la instal·lació d'ascensor en l'interior de l'edifici.

NO SÓM GRANS TENIDORS I POSAREM UN HABITATGE AL MERCAT DE LLOGUER PER PRIMERA VEGADA (MAI HA ESTAT ARRENDAT) EN UNA ZONA DECLARADA COM A MERCAT RESIDENCIAL TENSIONAT. LA RENDA DEL FUTUR CONTRACTE D'ARRENDAMENT D'HABITATGE HABITUAL TINDRÀ ALGUN TIPUS DE LIMITACIÓ O EN AQUEST CAS SERIA LLIURE?

En aquest cas el fet de que el propietari sigui o no gran tenidor no té rellevància en la resposta, doncs en ambdós casos (gran tenidor o no) la renda estarà limitada per el que disposa l'article 17 apartat 7 de la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'Arrendaments Urbans (LAU):

Article 17. Determinació de la renda.

7. Sense perjudici del que es disposa en l'apartat anterior, en els contractes d'arrendament d'habitatge subjectes a la present llei en els quals l'arrendador sigui un gran tenidor d'habitatge d'acord amb la definició establerta en la Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge, i en els quals l'immoble se situï 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 ateses les condicions i característiques de l'habitatge arrendat i de l'edifici en què se situï, 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 se situï 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, 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 aquesta aplicació en la declaració de la zona de mercat residencial tensionat.

És a dir, com es va acordar a la 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 (BOE, núm.66 de 15 de març de 2024) 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 disposats en la referida Llei 12/2023, de 24 de maig, i sobre el qual no hagués estat vigent cap contracte d'arrendament d'habitatge vigent en els últims cinc anys, 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.

NOTA: La normativa sobre la limitació de rendes de lloguer d'habitatge actualment vigent a Catalunya és molt casuística i cada nou contracte d'arrendament pot ser diferent del anterior. Si tenen qualsevol dubte, contactin directament amb el Departament Jurídic de l'Associació.

SEGONS LA NORMATIVA SOBRE PROPIETAT HORIZONTAL ACTUALMENT VIGENT A CATALUNYA, QUIN SÓN ELS RÈGIMS D'ADOPCIÓ D'ACORDS EN LES COMUNITATS DE PROPIETARIS?

A l'article 553-25 de la **LLEI 5/2006, de 10 de maig, del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals** es regula el règim de majoria simple i a l'article 553-26 **LLEI 5/2006, de 10 de maig, del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals** es regula el règim de unanimitat i majories qualificades:

Article 553-25

Règim general d'adopció d'acords

1. Només es poden adoptar acords sobre els assumptes inclosos en l'ordre del dia.

2. S'adopten per majoria simple dels propietaris que han participat en cada votació, que ha de representar, alhora, la majoria simple del total de llurs quotes de participació, els acords que fan referència a:

a) L'execució d'obres o l'establiment de serveis que tenen la finalitat de suprimir barreres arquitectòniques o la instal·lació d'ascensors, encara que l'acord comporti la modificació del títol de constitució i dels estatuts o encara que les obres o els serveis afectin l'estructura o la configuració exterior.

b) Les innovacions exigibles per a l'habitabilitat, l'accessibilitat, la seguretat de l'immoble o l'eficiència energètica o hídrica segons llur naturalesa i característiques, encara que l'acord comporti la modificació del títol de constitució i dels estatuts o afectin l'estructura o la configuració exterior.

c) L'execució de les obres per a instal·lar infraestructures comunes o equips amb la finalitat de millorar la mobilitat dels usuaris, per a connectar serveis de telecomunicacions de banda ampla o per a individualitzar el mesurament dels consums d'aigua, gas o electricitat o per a la instal·lació general de punts de recàrrega per a vehicles elèctrics encara que l'acord comporti la modificació del títol de constitució i dels estatuts.

d) L'execució de les obres per a instal·lar infraestructures comunes o equips amb la finalitat de millorar l'eficiència energètica o hídrica, així com per a instal·lar sistemes d'energies renovables i llurs elements auxiliars d'ús comú en elements comuns, encara que l'acord

comporti la modificació del títol de constitució i dels estatuts o afectin l'estructura o la configuració exterior.

e) L'execució de les obres per a instal·lar infraestructures o equips amb la finalitat de millorar l'eficiència energètica o hídrica, així com per a instal·lar sistemes d'energies renovables d'utilitat particular en elements comuns, a sol·licitud dels propietaris interessats, encara que afectin l'estructura o la configuració exterior. L'acord adoptat inclou, si la instal·lació existent ho permet, l'accés d'altres propietaris sempre que abonin l'import que els hagués correspost quan es va fer la instal·lació, degudament actualitzat, així com el cost de l'adaptació necessària per tenir-hi accés. Els propietaris que vulguin tenir accés a les instal·lacions preexistents han de comunicar-ho prèviament a la presidència o a l'administració de la comunitat.

f) La participació en la generació d'energies renovables compartides amb altres comunitats de propietaris, en l'agregació de la demanda, així com també en comunitats energètiques locals o ciutadanes d'energia, i en l'exercici dels drets derivats d'aquesta participació, encara que l'acord comporti la modificació del títol de constitució i dels estatuts.

g) Els contractes de finançament per a fer front a les despeses derivades de l'execució de les obres o de les instal·lacions previstes pels apartats anteriors.

h) Les normes del reglament de règim interior.

i) L'acord de sotmetre a mediació qualsevol qüestió pròpia del règim de la propietat horitzontal.

j) Els acords que no tinguin fixada una majoria diferent per a adoptar-los.

3. Per al càlcul de les majories es computen els vots i les quotes dels propietaris que han participat en la votació de cadascun dels punts de l'ordre del dia, sia de manera presencial, sia per representació o per delegació del vot. En els casos que un element privatiu pertanyi a diversos propietaris, aquests tenen conjuntament un únic vot indivisible per raó de la propietat del dit element privatiu. L'adopció de l'acord per majoria simple requereix que els vots i quotes a favor superin els vots i quotes en contra.

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.

4. Els acords que modifiquin la quota de participació, els que privin qualsevol propietari de les facultats d'ús i gaudi d'elements comuns i els que determinin l'extinció del règim de la propietat horitzontal simple o complexa requereixen el consentiment exprés dels propietaris afectats.

5. Els propietaris o titulars d'un dret possessori sobre l'element privatiu, en el cas que ells mateixos o les persones amb qui hi conviuen o treballen pateixin alguna discapacitat o tinguin més de setanta anys, si no aconsegueixen que s'adoptin els acords a què fan referència les lletres a) i b) de l'apartat 2, poden demanar a l'autoritat judicial que obligui la comunitat a suprimir les barreres arquitectòniques o a fer les innovacions exigibles, sempre que siguin raonables i proporcionades, per a assolir l'accessibilitat i la transibilitat de l'immoble en atenció a la discapacitat que les motiva.

6. Als efectes únicament de la legitimació per a la impugnació dels acords i l'exoneració del pagament de despeses per a noves instal·lacions o serveis comuns, els propietaris que no han participat en la votació es poden oposar a l'acord per mitjà d'un escrit enviat a la secretaria, per qualsevol mitjà fefaent, en el termini d'un mes d'ençà que els ha estat notificat. Si una vegada passat el mes no han tramès l'escrit d'oposició, es considera que s'adhereixen a l'acord.

Article 553-26

Adopció d'acords per unanimitat i per majories qualificades

1. Es requereix el vot favorable de tots els propietaris amb dret a vot per a:

- a) Modificar les quotes de participació.
- b) Desvincular un annex.
- c) Vincular l'ús exclusiu de patis, jardins, terrasses, cobertes de l'immoble o altres elements comuns a un o diversos elements privatius.
- d) Cedir gratuïtament l'ús d'elements comuns que tenen un ús comú.
- e) Constituir un dret de sobrelevació, subedificació i edificació sobre l'immoble.
- f) Extingir el règim de propietat horitzontal, simple o complexa, i convertir-la en un tipus de comunitat diferent.
- g) Acordar la integració en una propietat horitzontal complexa.

h) Sotmetre a arbitratge qualsevol qüestió relativa al règim de la propietat horitzontal, llevat que hi hagi una disposició estatutària contrària.

2. Cal el vot favorable de les quatre cinques parts dels propietaris amb dret a vot, que han de representar alhora les quatre cinques parts de les quotes de participació, per a:

- a) Modificar el títol de constitució i els estatuts, llevat que hi hagi una disposició legal en sentit contrari.
- b) Adoptar acords relatius a innovacions físiques en l'immoble, si n'afecten l'estructura o la configuració exterior, llevat dels supòsits regulats a les lletres b), d) i e) de l'article 553-25.2, així com els relatius a la construcció de piscines i instal·lacions recreatives.
- c) Desafectar un element comú.
- d) Constituir, alienar, gravar i dividir un element privatiu de benefici comú.
- e) Acordar quotes especials de despeses, o un increment en la participació en les despeses comunes corresponents a un element privatiu per l'ús desproporcionat d'elements o serveis comuns, d'acord amb el que estableix l'article 553-45.4.
- f) Acordar l'extinció voluntària del règim de propietat horitzontal per parcel·les.
- g) La cessió onerosa de l'ús i l'arrendament d'elements comuns que tenen un ús comú per un termini superior a quinze anys.
- h) Els contractes de finançament que tinguin un termini d'amortització superior a quinze anys.

3. Els acords dels apartats 1 i 2 s'entenen adoptats:

- a) Si es requereix la unanimitat, quan hi han votat favorablement tots els propietaris que han participat en la votació i, en el termini d'un mes des de la notificació de l'acord, no s'hi ha oposat cap altre propietari mitjançant un escrit tramès a la secretaria per qualsevol mitjà fefaent.
- b) Si es requereixen les quatre cinques parts, quan hi ha votat favorablement la majoria simple dels propietaris i de les quotes participants a la votació i, en el termini d'un mes des de la notificació de l'acord, s'assoleix la majoria qualificada comptant com a vot favorable la posició dels propietaris absents que, en el dit termini, no s'han oposat a l'acord mitjançant un escrit tramès a la secretaria per qualsevol mitjà fefaent.

QUANTS DIES SON EL PERMÍS PER NAIXEMENT DE FILL?

El permís de dos dies per naixement de fill ja no és aplicable —encara que el segueixi disposant el conveni o fins i tot ho millori—.

Tradicionalment, l'Estatut dels Treballadors establia un permís retribuït de dos dies per naixement de fill. A més, quan per aquest motiu el treballador necessitava fer un desplaçament a aquest efecte, el termini era de quatre dies.

El 8 de març del 2019 es va suprimir aquest permís per naixement de fill, ja que es va prolongar el permís de paternitat. Actualment la suspensió del contracte per naixement i cura de menor (maternitat o paternitat) té una durada de 16 setmanes ininterrompudes; si és un part múltiple, aquest termini s'amplia en dues setmanes més per cada fill (a partir del segon). Durant aquest temps l'empleat no treballa i cobra la prestació corresponent a càrrec de la Seguretat Social.

És possible que algun conveni encara reguli l'antic permís retribuït per naixement de fill, o fins i tot que n'ampliï la durada. En aquest cas, els tribunals ente-

nen que aquest permís se solapa amb el permís actual per naixement i cura de menor; en conseqüència, els treballadors ho perden, encara que es reguli com a millora en el conveni col·lectiu. Es a dir, el nou permís per tenir cura de fills de 16 setmanes ja absorbeix l'antic permís de dos dies (o la millora de conveni).

Tot i això, hi ha algunes excepcions:

- Els empleats podran gaudir del permís inclòs al seu conveni quan no reuneixin el període de cotització necessari per accedir a la prestació, ja que en aquest cas els dies que reconegui el conveni no se solaparan amb el permís actual.
- Quan aquest permís per naixement de fill s'hagi establert al conveni amb posterioritat al 8 de març de 2019 (data en què el permís general va perdre vigència), els tribunals consideren que no és una millora legal, sinó un nou permís concedit voluntàriament per conveni i, per tant, plenament aplicable.