

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.

OCT
2025

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

QUINES DIFERÈNCIES TERRITORIALS S'OBSERVEN EN LA PRODUCCIÓ DE VISATS D'OBRA NOVA ENTRE LES DIFERENTS PROVÍNCIES ESPANYOLES, TANT EN TERMES ABSOLUTS COM EN RELACIÓ AMB LA POBLACIÓ RESIDENT?



JURÍDIC-HABITATGE

EXISTEIX LA POSSIBILITAT DE TRANSMETRE UN HABITATGE SENSE LA CÈDULA D'HABITABILITAT VIGENT?



FISCALITAT

EN RELACIÓ A LES VALORACIONS IMMOBILIÀRIES A EFECTES TRIBUTARIS, QUAN S'ADQUIREIX UN BÉ IMMOBLE EN UN PROCEDIMENT CONCURSAL, QUIN ÉS EL VALOR QUE S'HA DE CONSIGNAR EN L'AUTOLIQUIDACIÓ??



JURÍDIC-HABITATGE

QUE ESTABLEIX EL CODI CIVIL DE CATALUNYA EN RELACIÓ A LA INDICACIÓ DE SUPERFÍCIE EN LA COMPRAVENDA D'IMMOBLES?



LABORAL

M'ESTIC PLANTEJANT EL SUPRIMIR ELS DIES DE TELETREBALL QUE DURANT LA PANDÈMIA VÀREM CONCEDIR ALS TREBALLADORS. COM HO HAIG DE PLANTEJAR ?

Butlletí patrocinat:

La seguridad
y la salud de tu empresa



ASPY

www.aspyprevención.com



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.

QUINES DIFERÈNCIES TERRITORIALS S'OBSERVEN EN LA PRODUCCIÓ DE VISATS D'OBRA NOVA ENTRE LES DIFERENTS PROVÍNCIES ESPANYOLES, TANT EN TERMES ABSOLUTS COM EN RELACIÓ AMB LA POBLACIÓ RESIDENT?

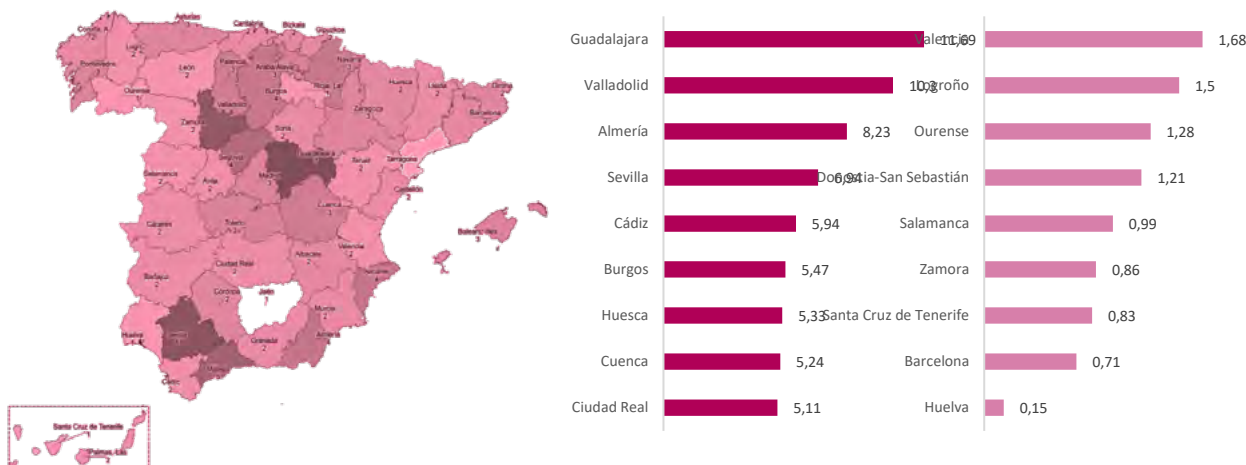
L'anàlisi de l'evolució recent dels visats d'obra nova a Espanya mostra una dinàmica expansiva generalitzada, tot i les notables diferències territorials. Durant el 2024, el 78% de les províncies van registrar creixements interanuals en el nombre de visats d'obra nova. Amb dades més recents, si es considera el còmput acumulat dels darrers dotze mesos, el 70% de les províncies van mantenir increments anuals positius, i fins a l'agost de 2025 el 58% de les províncies continuaven mostrant creixement de l'activitat constructora. Aquest comportament evidencia la continuïtat d'una fase gradualment expansiva de l'oferta, orientada a respondre les necessitats demogràfiques creixents.

Per analitzar comparativament la situació actual de l'oferta d'habitatge a Espanya per províncies, és rellevant ponderar els visats d'obra nova per la població resident. Aquesta aproximació permet comparar el nivell d'activitat constructora entre territoris de diferent mida i densitat poblacional, i així identificar quins mercats presenten una activitat relativa més o menys intensa. Durant el 2024, la mitjana estatal es va situar en 2,55 visats per cada 1.000 habitants, xifra que posa de manifest una activitat moderada en relació amb la dimensió de la població. En total, 33 províncies es troben per sota d'aquesta mitjana, tot i concentrar el 58% de la població espanyola, evidenciant que els principals mercats residencials per

volum demogràfic presenten nivells d'activitat constructora relativament més baixos. Entre les províncies amb menor intensitat de creació d'oferta d'habitatge destaquen Jaén (1,08 visats per cada 1.000 habitants), Tarragona (1,20) i Ourense (1,36), mentre que les més dinàmiques són Guadalajara (6,57), Sevilla (6,09) i Valladolid (5,84), reflectint una marcada desigualtat territorial en la generació d'oferta d'habitatge.

Pel que fa a les capitals de província, també es constata una dispersió significativa en els nivells d'activitat. Durant el 2024, les capitals amb més visats d'obra nova per cada 1.000 habitants van ser Guadalajara (11,69), Valladolid (10,3) i Almeria (8,23). En canvi, les que van presentar nivells més baixos van ser Santa Cruz de Tenerife (0,83), Barcelona (0,71) i Huelva (0,15). Resulta especialment destacable el cas de Barcelona, que, tot i la seva rellevància demogràfica i econòmica, es situa entre les ciutats amb un desequilibri més pronunciat entre l'oferta disponible, les necessitats d'habitatge i la seva densitat poblacional. Aquesta situació pot atribuir-se, en part, a factors normatius i de planejament urbanístic, entre els quals destaquen l'obligació de destinar el 30% de les noves promocions a habitatge assequible i les limitacions als preus del lloguer, que redueixen la rendibilitat i viabilitat dels projectes, entre d'altres factors que limiten la capacitat de generar nova oferta.

Figura 1. Visats d'obra nova per cada 1.000 habitants al 2024 a les províncies d'Espanya (esquerra). Capitals de província amb més i menys visats d'obra nova per cada 1.000 habitants al 2024 (dreta).



EXISTEIX LA POSSIBILITAT DE TRANSMETRE UN HABITATGE SENSE LA CÈDULA D'HABITABILITAT VIGENT?

Només en els casos específicament previstos en la normativa. En aquest sentit la *Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge* estableix el següent:

Article 62

Principis contractuals en la transmissió i l'arrendament d'habitatges

2. La transmissió i l'arrendament d'habitatges només es pot portar a terme quan s'assoleixin o es puguin assolir els requeriments exigits pel capítol I del títol III. El compliment d'aquesta prescripció s'ha de documentar mitjançant la cèdula d'habilitat o la qualificació definitiva en el cas d'habitatges amb protecció oficial. *En el supòsit de transmissions d'habitatges que no siguin de nova construcció, es pot prescindir de la presentació de la cèdula d'habilitat en els termes indicats per l'article 132.a.*

Article 132

Requisits per a transmetre o cedir l'ús d'habitatges

Els notaris, abans d'autoritzar la subscripció d'un acte de transmissió o cessió de l'ús d'habitatges, han d'exigir el compliment de les disposicions d'aquesta llei, especialment les següents:

a) L'habitatge ha de disposar de cèdula d'habilitat vigent o, en el cas d'habitatges amb protecció oficial, de la qualificació definitiva. Aquests documents s'han de lliurar als adquirents o usuaris. *En el supòsit de transmissió d'habitatges que no siguin de nova construcció, els adquirents poden exonerar de manera expressa d'aquesta obligació dels transmissors en els supòsits següents:*

Primer. Quan l'habitatge usat o preexistent hagi d'ésser objecte de rehabilitació o d'enderrocament. En el supòsit de rehabilitació, l'exoneració comporta l'obligació de presentar al fedatari públic autoritzant un informe emès per un tècnic competent en què s'acrediti que l'habitatge pot obtenir la cèdula d'habilitat un

cop executades les obres de rehabilitació necessàries per a complir la normativa tècnica d'habilitat.

Segon. Quan el destí de l'immoble o entitat objecte de transmissió no sigui el de l'ús com a habitatge, si el transmissor i l'adquirent ho reconeixen de manera expressa.

Tercer. Quan es compleixi qualsevol altre supòsit d'exoneració que es determini per reglament.

També està previst en el Decret 141/2012, de 30 d'octubre, pel qual es regulen les condicions mínimes d'habilitat dels habitatges i la cèdula d'habilitat:

Article 10

Supòsits d'exoneració de l'obligació de lliurar la cèdula

En el supòsit de transmissió d'habitatges que no siguin de nova construcció, d'acord amb el que disposa la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge, les persones adquirents d'un habitatge poden exonerar de manera expressa les persones transmissors de l'obligació de lliurar-los la cèdula d'habilitat en els supòsits següents:

Primer. Quan l'habitatge usat o preexistent hagi de ser objecte de rehabilitació o d'enderrocament. En el supòsit de rehabilitació, l'exoneració comporta l'obligació de presentar al fedatari públic autoritzant un informe emès per una persona tècnica competent, en què s'acrediti que l'habitatge pot obtenir la cèdula d'habilitat un cop executades les obres de rehabilitació necessàries per complir la normativa tècnica d'habilitat. En aquests supòsits els registradors han de fer constar, en una nota marginal a la inscripció, que l'habitatge transmès resta subjecte a l'execució de les obres de rehabilitació o d'enderrocament. Aquesta nota marginal es cancel·la amb la presentació de la cèdula d'habilitat un cop finalitzades les obres de rehabilitació o, en el cas d'enderrocament,

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.

OCT
2025

amb la certificació municipal acreditativa de l'enderrocament realitzat amb un informe emès per una persona tècnica competent que confirmi l'enderrocament.

Segon. Quan el destí de l'immoble o entitat objecte de transmissió no sigui el de l'ús com a habitatge, si el transmissent i l'adquirent ho reconeixen de manera expressa.

Tercer. Quan per causes excepcionals i degudament motivades les persones transmissents i adquirents

acordin davant d'un fedatari públic el lliurament de la cèdula d'habitabilitat en un moment posterior a la data en què es produeixi l'acte de transmissió de l'habitatge, sempre que presentin al fedatari la sol·licitud de cèdula d'habitabilitat registrada, amb el certificat d'habitabilitat emès per una persona tècnica competent, que acrediti que l'habitatge reuneix les condicions necessàries per obtenir la cèdula d'habitabilitat de segona ocupació.

EN RELACIÓ A LES VALORACIONS IMMOBILIÀRIES A EFECTES TRIBUTARIS, QUAN S'ADQUIREIX UN BÉ IMMOBLE EN UN PROCEDIMENT CONCURSAL, QUIN ÉS EL VALOR QUE S'HA DE CONSIGNAR EN L'AUTOLIQUIDACIÓ?

Segons ha aclarit la mateixa Agència Tributària de Catalunya en el següent apartat del seu web (<https://atc.gencat.cat/ca/utilitats/preguntes-frequents/pmf-valoracions-immobiliaries/>)

*En les transmissions de béns immobles que tenen valor de referència realitzades en un procediment concursal, des de l'01.01.2022 el valor que s'ha de consignar, a la casella corresponent al valor del bé immoble de l'autoliquidació del model 600, **és el valor de referència de l'immoble en la data de meritació de l'impost, sempre que sigui superior al valor d'adquisició i tret que el subjecte passiu declari un valor d'adquisició superior (consulta DGT V1512-22).***

QUE ESTABLEIX EL CODI CIVIL DE CATALUNYA EN RELACIÓ A LA INDICACIÓ DE SUPERFÍCIE EN LA COMPRAVENDA D'IMMOBLES?

Aquesta qüestió esta prevista a **l'article 621-50 de la Llei 3/2017, del 15 de febrer, del llibre sisè del Codi civil de Catalunya, relatiu a les obligacions i els contractes**, i de modificació dels llibres primer, segon, tercer, quart i cinquè i en té la següent redacció:

Article 621-50

Indicació de la superfície de l'immoble

- 1. En la compravenda d'immobles, llevat de pacte en contra, la referència a la cabuda, mesura o superfície de l'immoble és indicativa, i les diferències, en més o en menys, no donen lloc a la manca de conformitat, llevat que siguin superiors a un 10% o que la cabuda, mesura o superfície indicades siguin un requisit per a l'ús específic, pactat o habitual a què es destinin els immobles de les mateixes característiques.*
- 2. En la compravenda d'immobles en la qual el preu es calcula per raó de la cabuda, mesura o superfície de l'immoble, una diferència de cabuda que no sobrepassi el 10% de la mesura pactada dona lloc a una modificació proporcional del preu.*
- 3. En la compravenda d'immobles en la qual el preu es pacta globalment i no pas per raó de la cabuda de l'immoble, la diferència de superfície, en més o en menys, no dona lloc a la modificació del preu ni a la manca de conformitat, sempre que sigui palesa i inequívoca la intenció de les parts d'haver conclòs el contracte en qualsevol cas.*

M'ESTIC PLANTEJANT EL SUPRIMIR ELS DIES DE TELETREBALL QUE DURANT LA PANDÈMIA VÀREM CONCEDIR ALS TREBALLADORS. COM HO HAIG DE PLANTEJAR ?

Des de la pandèmia, el teletreball ha deixat de ser un privilegi per convertir-se en una modalitat habitual en molts despatxos i empreses però actualment moltes empreses es plantegen estudiar la possibilitat de tornar a la presencialitat. Arribats aquí, es planteja el dubte de si es pot exigir de forma unilateral.

La resposta, en la majoria dels casos, és clara: no es pot fer de forma unilateral

El teletreball està regulat per la Llei 10/2021 i, com a tal, no és un favor ni una moda passatgera: és un règim amb drets, deures... i contractes que s'han de complir. Si a la seva empresa hi ha acords per escrit que estableixen condicions concretes de treball a distància, no pot simplement desfer-lo al·legant "raons organitzatives".

A més, encara que hi hagi clàusules que semblin permetre aquesta reversió, els tribunals ja han deixat clar que no n'hi ha prou amb dir "perquè ho necessita l'empresa". Si aquestes clàusules deixen a l'empresari tot el poder de decisió, sense causes objectives ni terminis raonables, poden considerar-se nul·les.

Imposar la tornada a l'oficina sense acord podria ser considerat un incompliment contractual. El treballador pot negar-se i, si se'l sanciona per això, fins i tot reclamar indemnització.

Com es pot revertir el teletreball?

- Si l'acord signat ho preveu expressament i amb condicions clares, podrà aplicar-se aquesta reversió.
- Si no es va preveure, caldrà un nou acord negociat i acceptat per ambdues parts.
- Si el conveni col·lectiu del sector inclou regles específiques sobre aquest tema, s'haurà d'ajustar al que digui.
- En casos molt excepcionals, podria iniciar-se un procés de modificació substancial de condicions de treball, però això requereix justificació, procediments formals i riscos laborals.

El Tribunal Suprem ja ha deixat clar que no val pactar teletreball i després canviar-lo a plaer. En la seva sentència de març de 2025, va etzibar l'assumpte: no es pot alterar unilateralment l'acordat, encara que es tracti només d'un dia presencial més.

El teletreball es un règim voluntari, amb drets i obligacions recíproques, per això, no n'hi ha prou amb voler tornar a l'oficina: cal fer-ho bé, amb acord, amb previsió i amb respecte a la llei.