

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.

NOV
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

COM HAN EVOLUCIONAT LES COMPRAVENDES A CATALUNYA DURANT EL PRIMER SEMESTRE DE 2025? QUINDES DIFERÈNCIES EXISTEIXEN A NIVELL TERRITORIAL I EN TERMES DE TIPOLOGIA?



JURÍDIC-HABITATGE

QUINA ÉS LA INFORMACIÓ CONTRACTUAL QUE HA DE FER-SE CONSTAR EXPRESSAMENT SEGONS ESTIPULA LA LOE EN ELS CONTRACTES DE COMPRAVENDA EN QUÈ ES PACTI EL LLIURAMENT AL PROMOTOR DE QUANTITATS ANTICIPADES ?



ARRENDAMENTS

EN EL SUPÒSIT DE CANVI DE TITULARITAT DE LA FINCA OBJECTE DEL CONTRACTE D'ARRENDAMENT INSCRIT, QUINA ÉS LA DOCUMENTACIÓ QUE S'HA D'APORTAR AL REGISTRE DE FIANCES?



NORMATIVA TÈCNICA

QUINA ÉS LA QUALIFICACIÓ DE LES DEFICIÈNCIES QUE PREVEU LA NORMATIVA EN UN INFORME D'INSPECCIÓ TÈCNICA D'EDIFICIS D'HABITATGES (ITE) ?



LABORAL

ENS ESTEM PLANTEJANT INTRODUIR EL PLA D'IGUALTAT EN LA NOSTRA EMPRESA. QUINES SON LES SEVES CARACTERISTIQUES?

Butlletí patrocinat:

La seguridad
y la salud de tu empresa



ASPY

www.aspyprevención.com



COM HAN EVOLUCIONAT LES COMPRAVENDES A CATALUNYA DURANT EL PRIMER SEMESTRE DE 2025? QUINDES DIFERÈNCIES EXISTEIXEN A NIVELL TERRITORIAL I EN TERMES DE TIPOLOGIA?

L'activitat de compravenda d'habitatge a Catalunya manté una dinàmica clarament expansiva durant el primer semestre de 2025. El ritme d'operacions es veu reforçat per una demanda encara sòlida, afavorida per la millora de les condicions financeres i pel creixement sostingut del nombre de llars, en un context d'augment de la població i de fluxos migratoris positius. El volum total d'operacions ascendeix a 55.556 compravendes, xifra que representa un increment interanual del 20,6%. L'evolució trimestral mostra una acceleració notable al primer trimestre (29.412 transaccions) i un ritme encara elevat però lleugerament més moderat al segon (26.144 compravendes), tendència que es manifesta en una disminució intertrimestral de l'11,1% al 2T2025. L'augment de l'activitat es registra tant en el segment de segona mà com en el d'habitatge d'obra nova, si bé amb intensitats diferenciades. L'obra nova assolix 10.792 compravendes durant el primer semestre (+29,6% interanual) i eleva el seu pes fins al 19,4% del total (18,1% en el 1S 2024). La segona mà concentra 44.764 operacions durant el mateix període, amb un creixement del 18,7% interanual.

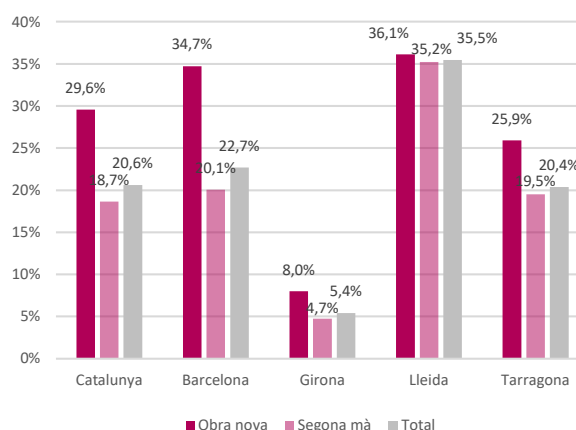
Figura 1. Evolució de les compravendes dels primers semestres dels últims anys per tipologia a Catalunya



Font: Agència de l'Habitatge de Catalunya

En termes territorials, el repunt de l'activitat s'estén al conjunt de Catalunya, si bé amb ritmes de creixement diferenciats segons la demarcació. A la província de Barcelona es concentra el volum principal del mercat, amb 36.637 compravendes durant el 1S2025, el 66% del total, xifra que suposa un increment acumulat interanual del 22,7%, liderat pel bon comportament de l'obra nova (+34,7%). Aquest dinamisme s'explica tant per l'activitat a la capital com pels municipis del seu entorn metropolità, on la mobilitat residencial continua afavorint processos de desplaçament de la demanda. A Tarragona es registren 8.450 transaccions durant el mateix període, amb un creixement acumulat del 20,4%, mentre que a Lleida l'augment és especialment intens, amb 3.598 operacions i una variació acumulada interanual del 35,5%, en un context en què l'obra nova i la segona mà avancen a ritmes similars. Per la seva banda, Girona assolix 6.871 compravendes, amb un increment acumulat interanual del 5,4%, consolidant un nivell d'activitat elevat però amb una evolució més moderada que la resta del territori.

Figura 2. Creixement acumulat interanual de les compravendes a Catalunya per província i tipologia al primer semestre de 2025



QUINA ÉS LA INFORMACIÓ CONTRACTUAL QUE HA DE FER-SE CONSTAR EXPRESSAMENT SEGONS ESTIPULA LA LOE EN ELS CONTRACTES DE COMPRAVENDA EN QUÈ ES PACTI EL LLIURAMENT AL PROMOTOR DE QUANTITATS ANTICIPADES ?

Segons s'estipula a la **Disposició adicional primera** de la *Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'Ordenació de l'Edificació (LOE)* **relativa a la percepció de quantitats a compte del preu durant la construcció** "en els contractes per a l'adquisició d'habitatges en què es pacti el lliurament al promotor, inclòs el supòsit de comunitats de propietaris o societat cooperativa, de quantitats anticipades haurà de fer-se constar expressament:

a) Que el promotor s'obliga a la devolució a l'adquirent de les quantitats percebudes a compte, inclosos els impostos aplicables, més els interessos legals en cas que la construcció no s'iniciï o acabi en els terminis convinguts que es determinin en el contracte, o no s'obtingui la cèdula d'habitabilitat, llicència de primera ocupació o el document equivalent que facultin per a l'ocupació de l'habitatge.

b) Referència al contracte d'assegurança o aval bancari als quals fa referència l'apartat un.1.a) d'aquesta disposició, amb indicació de la denominació de l'entitat asseguradora o de l'entitat avaladora.

c) Designació de l'entitat de crèdit i del compte a través de la qual s'ha de fer lliurament per l'adquirent de les quantitats que s'hagués compromès anticipar a conseqüència del contracte subscrit.

En el moment de l'atorgament del contracte de compravenda, el promotor, inclòs el supòsit de comunitats de propietaris o societat cooperativa, farà lliurament a l'adquirent del document que acrediti la garantia, referida i individualitzada a les quantitats que han de ser anticipades a compte del preu."

EN EL SUPÒSIT DE CANVI DE TITULARITAT DE LA FINCA OBJECTE DEL CONTRACTE D'ARRENDAMENT INSCRIT, QUINA ÉS LA DOCUMENTACIÓ QUE S'HA D'APORTAR AL REGISTRE DE FIANCES?

Segons aclareix el propi INCASÒL al seu web, amb caràcter general, cal:

- **aportar la Nota Simple informativa actual del Registre de la Propietat on consti la nova persona propietària i**
- **informar el seu NIF/NIE/Passaport i l'adreça postal**
- **informar el Número de Control (NC) del formulari d'ingrés (Model 2) o el Número de Registre de la fiança**

Es pot tramitar per qualsevol de les vies següents:

- a) Per **correu electrònic**, en un arxiu adjunt en format PDF.
- b) Per correu postal, adreçat a l'INCASÒL, només si el sol·licitant és persona no obligada a relacionar-se amb l'administració pública mitjançant canals electrònics.

Si el contracte d'arrendament s'ha extingit i desitgeu demanar la devolució de la fiança, envieu la documentació i les dades indicades a la Bústia:

fiances.devoluciones@gencat.cat

QUINA ÉS LA QUALIFICACIÓ DE LES DEFICIÈNCIES QUE PREVEU LA NORMATIVA EN UN INFORME D'INSPECCIÓ TÈCNICA D'EDIFICIS D'HABITATGES (ITE) ?

Segons s'estipula a l'article 9 del **Decret 67/2015, de 5 de maig, per al foment del deure de conservació, manteniment i rehabilitació dels edificis d'habitatges, mitjançant les inspeccions tècniques i el llibre de l'edifici** són les següents:

Article 9

Qualificació de les deficiències

1. L'informe de la inspecció tècnica d'edificis d'habitatges ha de detallar les deficiències detectades en l'edifici, i les ha de qualificar de la manera següent:

a) Deficiències molt greus: són les que, pel seu abast i gravetat, representen un risc imminent i generalitzat per a l'estabilitat de l'edifici i la seguretat de les persones i béns, i requereixen una intervenció immediata consistent en el desallotjament de l'edifici o l'adopció d'altres mesures de caràcter urgent i cautelar, que poden incloure l'execució d'obres o, en el seu cas, la declaració de ruïna de l'edifici.

b) Deficiències greus: són les que, per la seva incidència, representen un risc imminent per a l'estabilitat o la seguretat de determinats elements de l'edifici o greus problemes de salubritat, que pressuposin un risc per a la seguretat de les persones o béns, i que requereixen en una primera fase l'adopció de mesures cautelars i en una segona fase l'execució de les obres per a l'esmena d'aquestes deficiències.

c) Deficiències importants: són les que, tot i no representar en un principi un risc imminent ni per

a l'estabilitat de l'edifici ni per a la seguretat de les persones, n'afecten la salubritat i funcionalitat, en haver-se constatat un procés gradual de pèrdua de les prestacions bàsiques originàries, que fa necessària una intervenció correctora que no pot quedar relegada a treballs de manteniment.

d) Deficiències lleus: són aquelles no incloses en els apartats anteriors, que fan necessària la realització de treballs de manteniment preventiu i/o corrector per evitar el seu agreujament, així com que puguin provocar l'aparició de noves deficiències.

2. En els casos en què el personal tècnic que fa la inspecció detecti l'existència de deficiències qualificades com a greus o molt greus, cal que comuniqui de manera immediata tant a la propietat com a l'ajuntament del municipi on es trobi l'edifici la situació de risc imminent, i en el seu cas, la proposta de mesures de seguretat cautelars i urgents a adoptar amb caràcter previ a l'execució de les obres, i el termini orientatiu per esmenar les deficiències. En el supòsit d'adopció de mesures urgents per risc imminent, la comunicació per part del personal tècnic a l'Administració no necessitarà el consentiment de la propietat.

3. Les deficiències greus i molt greus tenen la consideració de situacions de risc imminent per a la salut i la seguretat de les persones i les coses, i queden sotmeses també al que disposa la legislació urbanística.

En aquests casos, l'informe de la inspecció tècnica ha d'indicar si les mesures cautelars relatives a la seguretat de l'edifici han estat executades.

ENS ESTEM PLANTEJANT INTRODUIR EL PLA D'IGUALTAT EN LA NOSTRA EMPRESA. QUINES SÓN LES SEVES CARACTERISTIQUES?

El Pla d'Igualtat és un instrument de gestió interna que recull un conjunt ordenat de mesures concretes encaminades a garantir la igualtat de tracte i d'oportunitats entre dones i homes i a eliminar qualsevol forma de discriminació per raó de sexe o gènere dins l'empresa.

Les empreses de 50 o més persones treballadores estan obligades a tenir el seu pla d'igualtat aprovat i inscrit en el Registre i dipòsit de convenis col·lectius, acords col·lectius de treball i plans d'igualtat (REGCON), d'acord amb el que estableixen la Llei orgànica 3/2007, de 22 de març, per a la igualtat efectiva de dones i homes i el Reial decret 901/2020, de 13 d'octubre, pel qual es regulen els plans d'igualtat i el seu registre.

Els dies 30 de juny i 31 de desembre de cada any les empreses hauran d'efectuar el còmput de persones treballadores de la seva plantilla, tenint en compte que la unitat de referència és l'empresa i no el centre de treball.

El còmput es realitzarà sobre la totalitat de les persones treballadores de l'empresa sigui quina sigui la forma de contractació laboral, incloses les persones amb contractes fix-discontinus, contractes de durada determinada i persones amb contractes de posada a disposició. Cada persona amb contracte a temps parcial computa com una persona més amb independència de les hores de treball.

Cal sumar els contractes de durada determinada que, havent estat vigents a l'empresa durant els 6 mesos anteriors, s'hagin extingit en el moment d'efectuar el còmput. En aquest cas, cada 100 dies treballats o fracció, computa com una persona treballadora més.

Hi ha tres possibles supòsits en els quals les empreses estan obligades a elaborar i aplicar plans d'igualtat:

- Que l'empresa tingui una plantilla (*) mínima de 50 persones treballadores.

(*) Únicament computen com a plantilla els treballadors per compte aliena en els qui es donen les notes previstes a l'article 1.1 de l'ET, incloses les persones cedides per una ETT en virtut de contractes de posada a disposició (art. 3.1 del Reial Decret 901/2020).

- Que s'estableixi tal obligació al conveni col·lectiu que sigui aplicable.
- Que l'autoritat laboral hagi acordat, en un procediment sancionador, l'elaboració i aplicació del pla d'igualtat com a substitució de les sancions accessòries.

El pla ha de ser el resultat d'un diagnòstic previ de la situació de l'organització i tant en el cas de que sigui obligatori com si es voluntari s'ha de negociar amb la representació legal de les persones treballadores.

Les empreses que no estiguin obligades a elaborar un pla d'igualtat però que decideixin elaborar-lo de manera voluntària, han d'aplicar el procediment regulat a l'article 5 del Reial decret 901/2020

En el cas de que en l'empresa no hi hagi "representació legal de les persones treballadores, estarà subjecta a les següents regles (article 5.3, paràgraf 1r, del Reial decret 901/2020):

- Es compondrà d'un màxim de sis membres.
- Estarà integrada pels sindicats més representatius i pels sindicats representatius del sector a què pertanyi l'empresa i amb legitimació per formar part de la comissió negociadora del conveni col·lectiu d'aplicació.
- La representació sindical es conformarà en proporció amb la representativitat dels sindicats legitimats al sector i garantint la participació de tots els sindicats legitimats.
- No obstant això, aquesta comissió sindical estarà vàlidament integrada per aquella organització o organitzacions que responguin a la convocatòria de l'empresa en el termini de deu dies.

Per tant, la distribució de representants en la comissió sindical d'un màxim de 6 membres s'efectuarà en proporció amb la representativitat que tinguin els sindicats legitimats al sector, sempre que es garanteixi la participació de tots ells.

Obligacions per a les empreses

Les empreses han de:

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.

NOV
2025

- Elaborar i negociar el Pla d'Igualtat d'acord amb els Reials Decrets 901/2020 i 902/2020.
- Mantenir un registre retributiu anual i una auditoria salarial que permeti detectar possibles bretxes de gènere.
- Comptar amb un protocol de prevenció de l'assetjament sexual i per raó de sexe, així com amb mesures d'igualtat i diversitat (incloent el protocol LGTBI, segons la Ley 4/2023).
- Garantir la participació i informació de tota la plantilla en matèria d'igualtat.

El seguiment del Pla

És important destacar que l'aprovació i registre del Pla d'Igualtat no suposa la finalització del procés, sinó l'inici d'una etapa clau: el seguiment i l'avaluació.

El seguiment del Pla d'Igualtat implica:

- Comissió de Seguiment i Avaluació: L'empresa ha de mantenir activa la comissió paritària encarregada de verificar l'aplicació de les mesures i de fer el control periòdic dels resultats.
- Revisió periòdica de les mesures: Cal comprovar, amb dades actualitzades, si les accions previstes (formació, promoció, conciliació, retribució, etc.) s'estan aplicant i si són efectives.
- Informe de seguiment: Es recomana elaborar, almenys anualment, un informe de seguiment que reculli el grau de compliment, els avanços aconseguits i les possibles desviacions o millores a introduir.
- Actualització del Pla: Quan es produeixin canvis significatius en la plantilla, l'estructura o la normativa, el Pla ha de revisar-se i adaptar-se per continuar sent vàlid i operatiu.

El seguiment garanteix que el Pla d'Igualtat no quedi com un document formal o merament administratiu, sinó que esdevingui una eina viva de gestió i millora

contínua. També és el que permet demostrar davant la Inspecció de Treball o altres òrgans competents que l'empresa no només ha complert amb el tràmit de registre, sinó que manté un compromís real i sostingut amb la igualtat d'oportunitats.

Recomanacions

- Revisar anualment l'estat del Pla d'Igualtat i el seu grau d'execució.
- Documentar totes les actuacions i reunions de seguiment.
- Implicar activament la direcció i les persones treballadores en la implementació de mesures.
- Sol·licitar assessorament especialitzat en cas de dubte sobre actualitzacions normatives o procedimentals.

La sol·licitud de registre del pla s'haurà de presentar dins del termini de quinze dies hàbils a partir de la seva signatura. L'haurà de presentar al REGCON la persona designada per la comissió negociadora, i s'hauran de facilitar totes aquelles dades relatives a les parts signants o negociadores i la data de la firma, en el seu cas, tal com s'estableix a l'annex 1 del Reial Decret 713/2010. Així mateix, s'hauran d'emplenar les dades estadístiques recollides en els models oficials que figuren a l'annex 2.V del Reial Decret 713/2010.

Si, presentada la sol·licitud, es comprovés que la mateixa no reuneix els requisits exigits, es requerirà per mitjans electrònics a la persona sol·licitant perquè, en un termini de deu dies hàbils, esmeni els defectes o irregularitats o acompanyi els documents preceptius, amb indicació que, si així no ho fes, se la tindrà per desistida de la seva petició, prèvia resolució d'arxiu. D'altra banda, si l'òrgan competent considera que la sol·licitud no és susceptible d'esmena, procedirà a la desestimació del tràmit.

La comunicació final a l'empresa indicarà que queda registrat el Pla d'Igualtat i es donarà accés al seu contingut a través de la consulta pública de REGCON.