

Amiant a Catalunya: què has de tenir en compte en vendre o llogar un immoble

Vendre o llogar una propietat implica facilitar informació sobre el seu estat. A Catalunya, des del **3 d'octubre de 2026**, aquesta informació també ha d'incloure la presència o absència d'amiant en els supòsits previstos per la nova normativa.

La **Llei 8/2026, de 2 de juliol, de l'erradicació de l'amiant**, introdueix mesures per identificar aquest material i avançar en la seva retirada. Els seus efectes abasten tant les operacions immobiliàries com la conservació dels edificis. Per això, convé conèixer quina documentació s'ha de lliurar i quines responsabilitats corresponen als propietaris.

L'AMIANT CONTINUA PRESENT EN MOLTS EDIFICIS

L'amiant es va utilitzar durant dècades en la construcció per la seva resistència i les seves propietats aïllants. Tot i que la seva comercialització i ús es van prohibir a Espanya el 2002, determinats materials instal·lats anteriorment es van poder mantenir fins a la seva eliminació o el final de la seva vida útil.

El risc apareix quan aquests materials alliberen fibres que es poden inhalar, per exemple, en trencar-se o durant treballs de manteniment, reforma o demolició. Per això, la seva identificació i manipulació requereixen precaucions específiques.

EL CERTIFICAT D'AMIANT EN VENDRE O LLOGAR

L'**article 21 de la Llei 8/2026** estableix que, en vendre o llogar un immoble, s'ha de lliurar un certificat de presència o absència d'amiant. Aquest document informa sobre la situació de l'immoble en el moment de la seva emissió.

Mentre no s'aprovi el desplegament reglamentari, el certificat ha d'acreditar, com a mínim:

- La presència o absència d'**amiant visible**.
- L'estat de conservació dels materials que en contenen.
- El risc que poden suposar per a les persones.

L'Agència de Residus de Catalunya ha publicat un model bàsic i assenyalat que el poden emetre professionals d'arquitectura, arquitectura tècnica, enginyeria i enginyeria tècnica, dins de les seves respectives competències.

El certificat s'exigeix per a **immobles anteriors a 2002**. Aquesta delimitació temporal prové de la data en què es va prohibir a Espanya la comercialització i utilització de qualsevol tipus de material amb amiant, any en què va quedar totalment prohibit fabricar, comercialitzar o instal·lar productes que continguessin amiant (Ordre ministerial del 7 de desembre de 2001, emesa pel Ministeri de la Presidència, que va modificar l'annex I del Reial decret 1406/1989, que va suposar la transposició de la Directiva comunitària 1999/77/CE a la legislació espanyola).

Quan l'operació afecta un habitatge, oficina o local individual, el certificat es refereix únicament a aquesta entitat, sense estendre's a tot l'edifici.

És important entendre'n l'abast: el model bàsic es basa en una inspecció visual dels espais accessibles. Per tant, **no garanteix que no existeixin materials amb amiant ocults o que no es puguin identificar visualment**. La consulta del cens d'amiant tampoc no substitueix el certificat.

DETECTAR AMIANT NO IMPEDEIX PER SI SOL L'OPERACIÓ

L'Agència de Residus de Catalunya aclareix que detectar elements susceptibles de contenir amiant visible **no impedeix, per si mateix, vendre o llogar l'immoble**. El certificat té una finalitat informativa: permet conèixer la situació i valorar-ne les conseqüències abans de contractar.

Com a mesura pràctica, convé revisar aquesta informació abans de signar i deixar per escrit els compromisos sobre possibles actuacions i despeses. Així, les parts poden negociar amb més coneixement de l'estat de la propietat.

La disposició addicional setena també preveu la constància registral de la certificació de presència d'amiant i de determinats ajuts en inscriure una transmissió onerosa del domini, en els termes establerts per la normativa de sòls contaminats.

LES OBLIGACIONS DEL PROPIETARI TAMBÉ AFECTEN LA CONSERVACIÓ

La normativa abasta els qui no tinguin previst vendre o llogar. L'**article 11** obliga a comunicar a l'Administració competent la presència coneguda d'amiant i a adoptar les mesures necessàries per retirar-lo d'acord amb la llei.

Això no suposa que tots els immobles hagin de quedar lliures d'amiant immediatament: la disposició addicional quarta remet als **terminis vinculants que fixin les institucions competents**.

Per organitzar l'actuació, cal determinar si el material es troba en un element privatiu o comú:

- **Element privatiu:** la seva conservació correspon, en principi, al propietari.
- **Element comú:** la conservació correspon a la comunitat de propietaris i el cost es distribueix d'acord amb les regles aplicables a l'immoble.

Els articles **553-38, 553-44 i 553-45 del Codi civil de Catalunya** regulen aquestes obligacions i la contribució a les despeses comunes. Per això, abans d'atribuir el cost a una persona concreta, cal comprovar la naturalesa de l'element afectat i les regles de la comunitat.

LA RETIRADA S'HA DE FER AMB LES GARANTIES ADEQUADES

Els treballs amb risc d'exposició a l'amiant s'han d'encarregar a empreses especialitzades que compleixin la normativa de seguretat, inclosa la inscripció en el **Registre d'Empreses amb Risc per Amiant (RERA)** i els requisits sobre plans de treball que corresponguin, d'acord amb el Reial decret 396/2006.

Una intervenció inadequada també pot generar responsabilitat envers els veïns. L'**article 546-13 del Codi civil de Catalunya** inclou expressament les fibres d'amiant entre les emissions derivades d'actes il·legítims que, si causen danys a altres finques o als seus habitants, generen responsabilitat.

Abans de vendre, comprar o llogar un immoble al qual sigui aplicable aquesta obligació, és recomanable comprovar el certificat, revisar-ne les limitacions i concretar com s'abordaran les actuacions pendents.