

Amianto en Cataluña: qué debes tener en cuenta al vender o alquilar un inmueble

Vender o alquilar una propiedad implica facilitar información sobre su estado. En Cataluña, desde el **3 de octubre de 2026**, esa información también debe incluir la presencia o ausencia de amianto en los supuestos previstos por la nueva normativa.

La **Ley 8/2026, de 2 de julio, de la erradicación del amianto**, introduce medidas para identificar este material y avanzar en su retirada. Sus efectos alcanzan tanto a las operaciones inmobiliarias como a la conservación de los edificios. Por ello, conviene conocer qué documentación debe entregarse y qué responsabilidades corresponden a los propietarios.

EL AMIANTO SIGUE PRESENTE EN MUCHOS EDIFICIOS

El amianto se utilizó durante décadas en la construcción por su resistencia y sus propiedades aislantes. Aunque su comercialización y uso se prohibieron en España en 2002, determinados materiales instalados anteriormente pudieron mantenerse hasta su eliminación o el final de su vida útil.

El riesgo aparece cuando esos materiales liberan fibras que pueden inhalarse, por ejemplo, al romperse o durante trabajos de mantenimiento, reforma o demolición. Por eso, su identificación y manipulación requieren precauciones específicas.

EL CERTIFICADO DE AMIANTO AL VENDER O ALQUILAR

El **artículo 21 de la Ley 8/2026** establece que, al vender o alquilar un inmueble, debe entregarse un certificado de presencia o ausencia de amianto. Este documento informa sobre la situación del inmueble en el momento de su emisión.

Mientras no se apruebe el desarrollo reglamentario, el certificado debe acreditar, como mínimo:

- La presencia o ausencia de **amianto visible**.
- El estado de conservación de los materiales que lo contienen.
- El riesgo que pueden suponer para las personas.

La Agencia de Residuos de Cataluña ha publicado un modelo básico y señala que pueden emitirlo profesionales de arquitectura, arquitectura técnica, ingeniería e ingeniería técnica, dentro de sus respectivas competencias.

El certificado se exige para **inmuebles anteriores a 2002**. Esta delimitación temporal procede de la fecha en que se prohibió en España la comercialización y utilización de cualquier tipo de material con amianto, año en el quedó totalmente prohibido fabricar, comercializar o instalar productos que contuvieran amianto (Orden Ministerial del 7 de diciembre de 2001, emitida por el Ministerio de la Presidencia, que modificó el anexo I del Real Decreto 1406/1989, que supuso la transposición de la Directiva comunitaria 1999/77/CE a la legislación española).

Cuando la operación afecta a una vivienda, oficina o local individual, el certificado se refiere únicamente a esa entidad, sin extenderse a todo el edificio.

Es importante entender su alcance: el modelo básico se basa en una inspección visual de los espacios accesibles. Por tanto, **no garantiza que no existan materiales con amianto ocultos o que no puedan identificarse visualmente**. La consulta del censo de amianto tampoco sustituye al certificado.

DETECTAR AMIANTO NO IMPIDE POR SÍ SOLO LA OPERACIÓN

La Agencia de Residuos de Cataluña aclara que detectar elementos susceptibles de contener amianto visible **no impide, por sí mismo, vender o alquilar el inmueble**. El certificado tiene una finalidad informativa: permite conocer la situación y valorar sus consecuencias antes de contratar.

Como medida práctica, conviene revisar esa información antes de firmar y dejar por escrito los compromisos sobre posibles actuaciones y gastos. Así, las partes pueden negociar con mayor conocimiento del estado de la propiedad.

La disposición adicional séptima también prevé la constancia registral de la certificación de presencia de amianto y de determinadas ayudas al inscribir una transmisión onerosa del dominio, en los términos establecidos por la normativa de suelos contaminados.

LAS OBLIGACIONES DEL PROPIETARIO TAMBIÉN AFECTAN A LA CONSERVACIÓN

La normativa alcanza a quienes no tengan previsto vender o alquilar. El **artículo 11** obliga a comunicar a la Administración competente la presencia conocida de amianto y a adoptar las medidas necesarias para retirarlo conforme a la ley.

Esto no supone que todos los inmuebles deban quedar libres de amianto inmediatamente: la disposición adicional cuarta remite a los **plazos vinculantes que fijen las instituciones competentes**.

Para organizar la actuación, hay que determinar si el material se encuentra en un elemento privativo o común:

- **Elemento privativo:** su conservación corresponde, en principio, al propietario.
- **Elemento común:** la conservación corresponde a la comunidad de propietarios y el coste se distribuye conforme a las reglas aplicables al inmueble.

Los artículos **553-38, 553-44 y 553-45 del Código civil de Cataluña** regulan estas obligaciones y la contribución a los gastos comunes. Por ello, antes de atribuir el coste a una persona concreta, debe comprobarse la naturaleza del elemento afectado y las reglas de la comunidad.

LA RETIRADA DEBE REALIZARSE CON LAS GARANTÍAS ADECUADAS

Los trabajos con riesgo de exposición al amianto deben encomendarse a empresas especializadas que cumplan la normativa de seguridad, incluida la inscripción en el **Registro de Empresas con Riesgo por Amianto (RERA)** y los requisitos sobre planes de trabajo que correspondan, conforme al Real Decreto 396/2006.

Una intervención inadecuada también puede generar responsabilidad frente a los vecinos. El **artículo 546-13 del Código civil de Cataluña** incluye expresamente las fibras de amianto

entre las emisiones derivadas de actos ilegítimos que, si causan daños a otras fincas o a sus habitantes, generan responsabilidad.

Antes de vender, comprar o alquilar un inmueble al que resulte aplicable esta obligación, es recomendable comprobar el certificado, revisar sus limitaciones y concretar cómo se abordarán las actuaciones pendientes.