



Apunt Jurídic. Marta Montserrat

En el context actual del mercat immobiliari, la regulació dels arrendaments d'habitatge a Catalunya ha evolucionat de manera clara cap a un model amb una major intervenció pública. El marc normatiu es basa, en primer lloc, en la Llei d'Arrendaments Urbans, que continua sent la norma principal que regula els contractes de lloguer, especialment pel que fa a la durada, les pròrroques i els drets i obligacions de les parts. Aquesta regulació s'ha vist reforçada per la Llei 12/2023 pel dret a l'habitatge, que introdueix mecanismes de control del mercat, especialment en relació amb la fixació de la renda.

En l'àmbit autonòmic, aquest sistema s'ha consolidat amb la Llei 11/2025 de mesures en matèria d'habitatge i urbanisme, que amplia de manera significativa l'abast de la regulació.

Des del punt de vista contractual, es manté formalment la distinció entre els arrendaments d'habitatge habitual i els arrendaments per a ús diferent, com ara els de temporada o el lloguer per habitacions. Els primers estan sotmesos a una durada mínima obligatòria de cinc anys —set en el cas que l'arrendador sigui una persona jurídica— i ofereixen un elevat nivell de protecció al llogater. Els segons, tradicionalment més flexibles, han estat objecte d'una intervenció normativa recent que en redueix de manera notable aquesta flexibilitat.

El principal element de regulació és avui la renda del lloguer. A Catalunya, una part molt significativa del territori ha estat declarada com a zona de mercat residencial tensionat, cosa que comporta l'aplicació obligatòria de límits en la determinació del preu. En aquests àmbits, quan hi ha hagut un contracte d'arrendament en els darrers cinc anys per al mateix immoble, la renda del nou contracte no pot superar la renda anterior, un cop actualitzada d'acord amb els índexs legals. Si no existeix contracte anterior, el preu queda limitat per l'índex estatal de referència. Aquest règim s'aplica amb especial intensitat als anomenats grans tenidors, que han d'ajustar la renda a aquest índex en tot cas. Fora de les zones tensionades, es manté formalment la llibertat de pactes, tot i que els índexs continuen tenint una funció orientativa i poden ser rellevants en determinats supòsits.

La principal novetat normativa és que aquest sistema de limitació de rendes ja no es limita als contractes d'habitatge habitual. Amb l'entrada en vigor de la Llei 11/2025, el criteri determinant passa a ser l'ús residencial de l'immoble, amb independència de la forma contractual utilitzada.

En aquest sentit, els contractes de temporada continuen existint, però queden sotmesos a una regulació molt més estricta. Només es consideren vàlids com a tals

quan responen a una causa real de temporalitat, com ara una estada per motius laborals, acadèmics o similars, i aquesta causa ha de poder acreditar-se. A més, aquests contractes queden sotmesos al mateix règim de limitació de rendes que els arrendaments d'habitatge habitual quan es refereixen a habitatges situats en zones tensionades. En conseqüència, el lloguer de temporada deixa de ser una via alternativa per fixar lliurement el preu.

Una evolució similar es produeix en el cas del lloguer per habitacions. Tot i que continua sent una figura diferenciada des del punt de vista contractual, la nova regulació l'integra dins del sistema general de control de rendes. Això implica que el preu fixat per les habitacions no pot superar el límit que correspondria a l'habitatge en el seu conjunt segons els índexs aplicables. D'aquesta manera, s'evita la fragmentació artificial de l'habitatge com a mecanisme per incrementar la renda total percebuda.

Pel que fa a la resta d'elements contractuals, es manté la regulació tradicional en matèria de fiança obligatòria, que en els arrendaments d'habitatge és equivalent a una mensualitat de renda, així com la limitació de garanties addicionals. Igualment, els procediments de desnonament han incorporat més garanties en situacions de vulnerabilitat, amb efectes sobre els terminis i la gestió dels impagaments.

En conjunt, el marc normatiu actual mostra una clara orientació cap a l'extensió del control públic sobre el mercat del lloguer. La nova regulació elimina en gran mesura les diferències pràctiques entre les diverses modalitats contractuals quan l'ús de l'habitatge és residencial, i redueix significativament les possibilitats d'utilitzar figures com el lloguer de temporada o per habitacions per esquivar les limitacions de renda. Aquesta tendència es veurà previsiblement reforçada en el futur amb un increment dels mecanismes d'inspecció, la consolidació del registre de grans tenidors i l'enduriment del règim sancionador



Apunt Laboral. Montse Cerqueda

NO ÉS POSSIBLE EL CANVI D'EMPRESA SENSE EL CONSENTIMENT DE LES PERSONES TREBALLADORES AFECTADES

En sentència del passat dia 18 de novembre de 2025 el Tribunal Suprem determina amb rotunditat que no és lícit traspasar persones treballadores d'una empresa a una altra sense el seu consentiment, tret que existeixi una veritable successió empresarial o que la persona treballadora accepti el canvi, reforçant d'aquest mode la

doctrina sobre la diferència jurídica entre successió empresarial i cessió contractual de personal.

D'aquesta manera es recorda que la successió empresarial exigeix la transmissió d'una unitat productiva autònoma o d'elements patrimonials que permetin continuar l'activitat. En el cas que no existeixi transmissió, no pot parlar-se de subrogació empresarial, sinó d'una cessió contractual entre empreses, per a la validesa de les quals, de conformitat amb el que es disposa en l'art. 1.205 del Codi Civil, resulta inexcusable el consentiment de la persona treballadora, no sent en absolut suficient l'acord entre empreses, ja que tals acords entre empreses no poden alterar per si sols la titularitat del contracte de treball si no existeix una veritable transmissió de l'activitat o el consentiment de la persona treballadora afectada. En definitiva, mentre la subrogació empresarial té caràcter imperatiu quan concorren els seus requisits legals, la cessió contractual requereix necessàriament l'acceptació de la persona treballadora afectada, no bastant amb l'acord entre empreses.



Apunt Fiscal. Joan Viaña

FACTURACIÓ ELECTRÒNICA OBLIGATÒRIA ENTRE EMPRESARIS I PROFESSIONALS

Primer que res: No confondre amb el Verifactu. (Que en teoria s'aplicarà durant l'any 2027).

Al BOE del 31 de març es publica el Real Decret 238/2026 de 25 de març que desenvolupa el sistema de facturació electrònica, de manera que els empresaris i professional estarem obligats a emetre les factures electròniques a clients empresaris i professionals i a rebre les a través de plataformes privades d'intercanvi o mitjançant la solució pública de facturació electrònica o d'ambdues.

Es pretén controlar la inalterabilitat de les factures, però també les dades de venciment i pagament de les mateixes.

Queda pendent de desenvolupar els requisits tècnics de les plataformes i pròpiament de les factures, i tot i que entra ja en vigor, es posposa la efectiva aplicació de la següent manera:

- Als 12 mesos entrarà en vigor per aquells empresaris que facturin per damunt de 8 milions d'euros durant l'any natural immediat anterior.
- Als 24 mesos per la resta d'empresaris i professionals.

Veiem per tant que tira endavant l'anunciada factura electrònica B2B, també amb una eficàcia diferida, que en teoria servirà per adaptar nos informàticament però que ens portarà de cap en terminis, requisits, etc.

Anirem informant.



INSCRIU-TE JA AL NOU MOOC GRATUÏT I DE CURTA DURADA "CONSTRUCCIÓ AMB PREFABRICATS DE FORMIGÓ"

La **Fundació Laboral de la Construcció (FLC)** llança el nou curs *online*, gratuït, de curta durada, la temàtica del qual està dedicada a "**Construcció amb prefabricats de formigó**". Aquest curs està desenvolupat en col·laboració amb l'Associació Nacional de la Indústria del Prefabricat de Formigó (ANDECE).

L'objectiu general d'aquesta acció formativa és conèixer els sistemes de construcció amb prefabricats de formigó més habituals i prendre consciència de la seva importància per al desenvolupament de l'edificació i l'obra civil tant en el present com en el futur.

La formació s'organitza al voltant de cinc unitats on s'aborden la industrialització de la construcció davant dels mètodes tradicionals, què és el formigó prefabricat, solucions constructives industrialitzades amb elements prefabricats de formigó, trets característics de la construcció amb prefabricats de formigó i els reptes per als pròxims anys. Després de la realització del curs, de 6 hores de durada, l'alumnat podrà imprimir el seu propi diploma.

Prop de 155.000 inscrits en més de 70 cursos

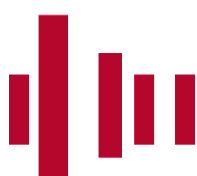
Des de l'any 2016, la Fundació Laboral de la Construcció aposta per aquestes accions formatives, denominades en l'àmbit educatiu amb el terme MOOC (acrònim de la seva denominació en anglès Massive Online Open Courses, (que en català seria Cursos Massius Oberts *online* i de Curta Durada). Estan dedicats a matèries relacionades amb la innovació, la sostenibilitat i bones pràctiques en els oficis del sector de la construcció. Fins a la data, l'entitat paritària suma més de 70 cursos diferents.

Aquestes accions formatives ja han rebut prop de 155.000 inscripcions de professionals del sector. Entre les categories dels cursos ofertats es troben: Edificació i Obra Civil, Prevenció de Riscos Laborals, Ocupació i Comunicació.

Entre les especialitats més escollides i demandades per les persones professionals del sector es troben: "Planificació, organització i control de l'avanç de les obres"; "Metodologia BIM: conceptes bàsics i aplicació en la fase de disseny"; i "Com abordar els projectes d'obres menors i reformes".

Sol·licita informació dels MOOC i inscriu-te al que més t'interessi.

Consulta el **CATÀLEG DE CURSOS GRATUÏTS**, *online* i de curta durada, per als/les professionals del sector.



FUNDACIÓN
LABORAL
DE LA CONSTRUCCIÓN
Catalunya