



NOTA INFORMATIVA SOBRE LA ERRADICACIÓN DEL AMIANTO EN CATALUÑA

La Ley 8/2026 es una norma cuya aplicación depende en gran medida de su desarrollo reglamentario, que no ha tenido lugar. No obstante, en la parte que nos afecta, impone ya determinadas obligaciones que tienen implicaciones notariales.

Esta nota se emite sin perjuicio del criterio individual de cada notario al interpretar la norma teniendo la consideración de mera recomendación y de provisional hasta la publicación del Reglamento o de las consultas que se van a hacer desde nuestro Colegio.

REGULACIÓN

La **Ley 8/2026, de 2 de julio, de erradicación del amianto** se publicó en el DOGC el **3 de julio de 2026** y su disposición final séptima prevé la entrada en vigor a los **tres meses**, es decir, el **3 de octubre de 2026**.

SOBRE LA EXIGENCIA DEL CERTIFICADO Y SU CONTENIDO

El artículo 21, para el caso de una compraventa y alquiler de un inmueble situado en Cataluña, exige el certificado de presencia o ausencia de amianto, en los siguientes términos:

- 1. El certificado de presencia o ausencia de amianto es el documento específico que informa sobre la presencia o ausencia de amianto en un inmueble en el momento de su emisión. Este certificado cumple la obligación de información establecida por la presente ley.*
- 2. El certificado de presencia o ausencia de amianto **DEBE ENTREGARSE cuando SE VENDA O ALQUILE UN INMUEBLE**, sin perjuicio de la comprobación de los datos existentes en el Censo catalán de materiales que contienen amianto.*
- 3. Las características y la competencia para la emisión del certificado de presencia o ausencia de amianto deben determinarse por reglamento. **En ausencia de este reglamento, los certificados que se emitan deben acreditar, como mínimo, la presencia o ausencia de amianto VISIBLE, el estado de conservación de los materiales que contienen amianto y el riesgo que pueda suponer para las personas.***

Por su parte, **la disposición adicional séptima** se refiere a la constancia registral de la certificación de presencia de materiales que contienen amianto, en la siguiente forma:

*En los términos establecidos por la normativa de suelos contaminados, **DEBE consignarse en el Registro de la Propiedad**, al inscribir la **TRANSMISIÓN ONEROSA DEL DOMINIO** de la finca, **LA CERTIFICACIÓN** de presencia de materiales que contienen amianto y la obtención de las subvenciones o ayudas otorgadas al amparo de lo establecido por el artículo 26.*

OBJETO DEL CERTIFICADO

La transmisión onerosa del dominio de todo tipo de bienes inmuebles.

El artículo 21.2 se refiere a la **venta o al alquiler**, pero la disposición adicional séptima habla de **transmisión onerosa del dominio de cualquier tipo de inmueble, con lo cual se incluye cualquier tipo de negocio oneroso de transmisión del dominio, no solo la venta o el alquiler de cualquier inmueble situado en Cataluña. Ello lleva a pensar la necesidad de este certificado en un terreno sin construir, ya que puede contener amianto** si se han depositado restos de fibrocemento o hubo anteriormente alguna construcción, instalación o vertedero en el terreno, o si se utilizaron materiales con amianto y quedaron enterrados durante obras o movimientos de tierras o escombros antiguos mezclados con tierra.

EFECTOS DE LA AUSENCIA DEL CERTIFICADO

Es cierto que la Ley no configura expresamente el certificado como requisito de **validez** de la transmisión, ni impone literalmente al notario una prohibición de **autorizar** la escritura en su ausencia, pero ello constituirá el incumplimiento del deber de entrega atribuible al transmitente, que está tipificado como **infracción leve** por el artículo 53.c), sancionada por el artículo 54.1 a) con multa entre 100 y 3.000 euros, si bien la aplicación del régimen sancionador específico queda condicionada al desarrollo reglamentario.

El artículo 21.2 establece al vendedor el deber sustantivo de entregar el certificado de presencia o ausencia de amianto cuando se alquile o transmita a título oneroso el dominio del inmueble, **sea este del tipo o naturaleza que sea**. La Ley no configura expresamente el certificado como requisito de validez del negocio y no impone literalmente al notario una prohibición de autorizar la escritura en su ausencia, pero autorizar sin certificado deja al adquirente sin la información que la Ley pretende asegurar y probablemente producirá el cierre registral, sin perjuicio de la multa antes citada que la Administración puede imponer al transmitente a título oneroso.

En consecuencia, la solución más prudente es exigir su aportación.

CONTENIDO DEL CERTIFICADO

Mientras no exista el desarrollo reglamentario del certificado, este deberá contener, como mínimo:

- a) Bien la ausencia de amianto visible, sin más.
- b) Bien la presencia de amianto visible, el estado de conservación de los materiales que contienen amianto y el riesgo que pueda suponer para las personas.

SU CONSTANCIA EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Según la Disposición adicional séptima DEBE consignarse en el Registro de la Propiedad, la certificación de **presencia** de materiales que contienen **amianto**, lo que hará constar por nota marginal a la inscripción de transmisión onerosa del dominio.

Por tanto, si el certificado determina la ausencia de amianto no tiene que hacer constar nada.

¿QUIÉN EMITE EL CERTIFICADO?

La Disposición final primera se remite al desarrollo reglamentario, y en su **número 1 letra d)** establece lo siguiente:

1. El Gobierno, en el plazo de un año a contar desde la aprobación de la presente Ley, debe desarrollarla reglamentariamente. El reglamento debe incluir en todo caso:

d) Las características del certificado de presencia o de ausencia de amianto y la competencia para su emisión.

La propia Ley prevé que el futuro reglamento concrete la competencia emisora y que se cree un Registro de empresas y profesionales capacitados para la gestión del amianto; la inscripción será obligatoria para trabajar en Cataluña en ese ámbito, pero las cualificaciones de acceso también se remiten al reglamento (arts. 36 a 39 y disposición final primera). Por tanto, a falta de desarrollo reglamentario, parece que este certificado puede emitirlo una persona con una cualificación técnicamente adecuada, como un arquitecto, arquitecto técnico o ingeniero.

CLÁUSULA ORIENTATIVA

A) Cláusula de entrega del certificado de presencia de amianto

Certificado de presencia de amianto.

*En cumplimiento de lo previsto en el artículo 21 de la Ley 8/2026, de 2 de julio, de la erradicación del amianto, la parte transmitente entrega en este acto a la parte adquirente, que lo recibe, el **certificado de presencia o ausencia de amianto** relativo al inmueble objeto de esta escritura.*

*Dicho certificado fue emitido el día **[fecha]** por **[identificación de la persona o entidad emisora]**, [profesión y número de colegiado, si procede], / por la entidad [denominación, NIF y datos identificativos], con número o referencia **[•]**, que se incorpora a la presente matriz como **documento unido**.*

*Del referido certificado resulta **la presencia de los materiales que contienen amianto que se identifican en el propio certificado**. El certificado deja constancia asimismo del estado de conservación de tales materiales y del riesgo que, en su caso, puedan suponer para las personas. La parte adquirente queda informada de su contenido y considera cumplida la obligación de entrega del documento por la parte transmitente.*

B) Cláusula de entrega del certificado de ausencia de amianto

Certificado de ausencia de amianto.

En cumplimiento de lo previsto en el artículo 21 de la Ley 8/2026, de 2 de julio, de la erradicación del amianto, la parte transmitente entrega en este acto a la parte adquirente, que lo recibe, el certificado de ausencia de amianto correspondiente al inmueble objeto de esta escritura.

Dicho certificado fue emitido el día [fecha] por [identificación de la persona o entidad emisora], [profesión y número de colegiado, si procede], / por la entidad [denominación, NIF y datos identificativos], con número o referencia [●], que se incorpora a la presente matriz como documento unido.

Del referido certificado resulta la ausencia de amianto en el inmueble a la fecha de su emisión. La parte adquirente queda informada de su contenido y considera cumplida la obligación de entrega del documento por la parte transmitente.

Dado que el certificado acredita la ausencia de amianto en el inmueble a la fecha de su emisión, no procede practicar la constancia registral prevista en la disposición adicional séptima de la Ley 8/2026 para la certificación de presencia de materiales que contienen amianto, sin perjuicio de la calificación que corresponda al Registro de la Propiedad.

Barcelona, a 22 de septiembre de 2026

LA JUNTA DIRECTIVA