

Certificado de amianto: preparar la compraventa con claridad

Conocer una vivienda también implica conocer su documentación. Esta guía reúne lo que conviene revisar antes de formalizar una compraventa, sin perder de vista los puntos que todavía requieren aclaración.

La Agència de Residus de Catalunya (ARC) es el organismo público de la Generalitat con competencias sobre los residuos que se generan y gestionan en Cataluña. En relación con este certificado, ha publicado el modelo básico y las aclaraciones para su uso durante el período transitorio.

Desde el 3 de octubre de 2026

El vendedor debe entregar al comprador el certificado que corresponda a la operación.

Qué informa y qué no garantiza

Durante el período transitorio, el certificado informa sobre la presencia o ausencia de amianto visible, el estado de conservación de los materiales y el riesgo que puedan comportar. El modelo básico se apoya en una inspección ocular de espacios y elementos accesibles, sin pruebas ni ensayos.

No garantiza que el inmueble esté completamente libre de amianto: pueden existir materiales ocultos, inaccesibles o no identificables a simple vista. En una vivienda individual, el certificado se refiere a esa unidad; no certifica todos los elementos comunes del edificio.

El matiz de los inmuebles posteriores a 2002

La ARC indica que el certificado es exigible en inmuebles anteriores a 2002. El artículo 21 de la Ley 8/2026 no introduce ese límite temporal. API recomienda, por cautela, preverlo en todas las compraventas mientras el reglamento no lo aclare. Esa recomendación no debe confundirse con una nueva obligación legal específica para viviendas posteriores a 2002.

Si tu inmueble es de 2002 o posterior, confirma el criterio aplicable con el técnico y la notaría antes de dar por hecho que está exento.

Qué debe revisar cada parte

Si vendes

- ☐ Comprobar si ya existe un certificado y facilitar al técnico la identificación, referencia catastral y año de construcción o reforma del inmueble.
- ☐ Encargarlo a un profesional competente y facilitar el acceso para la inspección visual. La visita y sus límites deben quedar documentados.
- ☐ Revisar el resultado, el ámbito inspeccionado, la fecha y la firma. Si aparecen elementos sospechosos, pedir al técnico que explique el alcance y los pasos necesarios.
- ☐ Coordinar con la agencia y la notaría su entrega al comprador antes de formalizar la operación. Si la firma está próxima, comunicarlo desde ahora.

Si compras

- ☐ Solicitar el certificado y disponer de tiempo para leerlo antes de formalizar la compraventa.
- ☐ Comprobar que corresponde al inmueble que compras y qué espacios se han inspeccionado. Un certificado individual no acredita los elementos comunes.
- ☐ Si se identifican materiales susceptibles de contener amianto, pedir una explicación técnica sobre su estado y las posibles actuaciones, especialmente si prevés reformar.
- ☐ Trasladar las dudas al técnico, a tu acompañante inmobiliario y a la notaría. Evitar interpretar una inspección visual como garantía absoluta de ausencia.

Detectar elementos susceptibles de contener amianto no impide por sí mismo la compraventa. Es información que ambas partes deben conocer y valorar en la preparación de la operación.

Las preguntas que conviene resolver

¿Quién puede emitirlo?

En ausencia de reglamento, la ARC señala arquitectura, arquitectura técnica, ingeniería e ingeniería técnica, dentro de sus respectivas competencias.

¿Hay que tenerlo antes de anunciar la venta?

Actualmente basta disponer del certificado antes de formalizar el contrato, según las aclaraciones publicadas por la ARC. En Muditā recomendamos prepararlo con antelación para evitar incidencias de última hora.

¿Caduca? ¿Sustituye al censo?

Por ahora, la ARC no indica un período específico de vigencia. La información del Censo catalán no sustituye el certificado. Si ha habido cambios en el inmueble, consulta al técnico sobre la actualización necesaria.

¿El modelo básico es el certificado reglamentario definitivo?

No. Es una herramienta transitoria publicada por la ARC para acreditar el contenido mínimo del artículo 21.3 mientras se aprueba el desarrollo reglamentario.

Fuentes consultadas · 2 de octubre de 2026

Ley 8/2026 · Artículo 21 y disposición final séptima · BOE

ARC · Nota del 30.09.2026 y modelo básico de certificado

Agència de Residus de Catalunya · Competencias y funciones

Documento de preguntas y respuestas de la ARC del 30.09.2026 y comunicación de API del 02.10.2026 facilitados a Mudit Barcelona. Información sobre compraventa en Cataluña; sujeta a futuras aclaraciones y desarrollo reglamentario.

Ordenar la documentación también es acompañar.

Si estás vendiendo o comprando una vivienda, te ayudamos a coordinar las preguntas y los siguientes pasos con los profesionales que intervienen.

mudita.barcelona · mudita@mudita.barcelona · 699 54 58 10

Guía informativa. No es un certificado técnico ni sustituye la valoración del inmueble o la revisión jurídica de una operación concreta.