



AUGUSTAABOGADOS

ALERTA INFORMATIVA

6 de marzo de 2025

NUEVAS OBLIGACIONES PARA LOS PROPIETARIOS DE CINCO O MÁS INMUEBLES URBANOS DE USO RESIDENCIAL EN LA ZONA DE MERCADO RESIDENCIAL TENSIONADO EN CATALUÑA

El pasado 26 de febrero se publicó por parte de la Generalitat el Decreto Ley 2/2025, de 25 de febrero, por el cual se adoptan medidas urgentes en materia de vivienda y urbanismo con el objetivo de regular el mercado inmobiliario y acceso a la vivienda en Cataluña.

Principales modificaciones en la legislación sobre transmisión de viviendas de grandes tenedores ubicadas en zonas de mercado residencial tensionado.

Las principales modificaciones a este respecto se han llevado a cabo en la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda; y en el Decreto Ley 1/2015, de 24 de marzo, de medidas extraordinarias y urgentes para la movilización de las viviendas provenientes de procesos de ejecución hipotecaria.

La novedad principal consiste en que la Generalitat podrá ejercer el derecho de tanteo y retracto en las transmisiones de viviendas que se encuentren en zonas declaradas de mercado residencial tensionado. Esto significa que el gobierno autonómico tendrá preferencia al mismo precio ofrecido por un tercero para comprar todos los inmuebles que deseen vender los grandes tenedores persona jurídica, con el fin de aumentar el parque de viviendas protegidas, con las siguientes características:

Barcelona

Vía Augusta, 252, 4.^a
08017 Barcelona
T +34 933 621 620 ◻ F +34 932 009 843

Madrid

Antonio Maura, 18, 2.^a
28014 Madrid
T +34 911 592 323 ◻ F +34 911 592 322

Brussels (with IUROPE)

Avenue de Cortenberg, 52
1000 Brussels (Belgium)
T +32 2 808 69 41



- (a) Se amplía el derecho de tanteo y retracto de la Generalitat a las transmisiones de viviendas situadas en zonas de mercado residencial tensionado, siempre que sean propiedad de grandes tenedores personas jurídicas inscritas en el Registro de personas grandes tenedoras de vivienda. La redacción de la Ley, muy confusa en su artículo 6, podría también hacerlo extensivo a las personas físicas, lo que esperamos se aclare en el trámite parlamentario de convalidación del Decreto-Ley.
- (b) Este derecho de adquisición preferente se aplica a la primera transmisión y a las posteriores durante la vigencia del Decreto Ley 1/2015. Sin embargo, no se aplica a viviendas de nueva construcción cuando se transmitan a personas físicas para su uso propio, es decir, la actividad de promoción inmobiliaria siempre que el adquirente sea persona física que compre para uso propio y no destinarla a arrendamiento.
- (c) Sin embargo, se establecen excepciones a la aplicación del tanteo de la Generalitat, para determinadas adquisiciones de vivienda por personas físicas que cumplan y declaren acogerse a los siguientes requisitos:
- Estar inscritos en el Registro de solicitantes de vivienda de protección oficial.
 - Comprometerse a solicitar la calificación de vivienda de protección oficial con carácter permanente en el plazo de un mes desde la compra.
 - Destinar la vivienda a uso habitual y permanente por un mínimo de 10 años.

Aun así, el incumplimiento de los dos últimos compromisos dará derecho a la Generalitat a ejercer el derecho de retracto.

- (d) Además, se establece que todas las viviendas adquiridas a través de tanteo y retracto por la Generalitat deberán ser calificadas permanentemente como



viviendas de protección oficial, aunque se superen los precios máximos establecidos para dicha consideración.

- (e) En sucesivas transmisiones, el precio máximo de estas viviendas de protección oficial será el establecido en la escritura de adquisición, ajustado según la variación interanual del IPC a nivel estatal entre el año de calificación y el de formalización del contrato. Este sistema de fijación del precio para sucesivas transmisiones también se aplicará en caso de que el inmueble lo haya adquirido una persona física con los requisitos de excepción al tanteo de la Generalitat, según exponemos en el apartado c) anterior.

Los grandes tenedores, tanto personas físicas como jurídicas, deberán inscribirse obligatoriamente en el Registro de grandes tenedores de vivienda y comunicar su condición y el número de viviendas que poseen a la Agència de l'Habitatge de Catalunya. Entendemos que esta obligación ya existe desde este momento, debiendo todos los grandes tenedores comunicar a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya a) la condición de gran tenedor y b) el número de viviendas del que son titulares. Posteriormente, una vez se cree el Registro como tal por Decreto, ya regulará los datos adicionales que deberán facilitarse.

Hasta la entrada en vigor del Decreto regulador del Registro de grandes tenedores de vivienda, las personas jurídicas grandes tenedores que quieran vender inmuebles en zonas tensionadas deberán acreditar, mediante certificación registral, cuántas viviendas poseen en el momento de la venta y testimoniar en la escritura de compraventa esta información. Esto significa, en nuestra opinión, que deberá obtener certificación registral de cada finca y el notario copiará cada una de ellas en la escritura.



Se modifica el régimen sancionador, considerándose infracción grave negarse a suministrar datos a la Administración, el no facilitarlos en tiempo y forma legal, el obstruir o no facilitar el control o inspecciones, o incumplir las obligaciones de comunicación de los datos que deben ser objeto de inscripción en el Registro de viviendas vacías y de viviendas ocupadas sin título habilitante y en el Registro de personas grandes tenedores de vivienda. Las sanciones oscilan entre 9.000.-€ y 90.000.-€.

Finalmente, también se han modificado otras leyes en materia de vivienda para facilitar la aplicación de lo expuesto, establecer precios máximos en viviendas de protección oficial y simplificar procedimientos arquitectónicos.

En urbanismo, se garantiza el acceso telemático a instrumentos de planeamiento, se flexibilizan usos del suelo y se regulan energías renovables. Administrativamente, se destinan más recursos a la vivienda protegida reduciendo las reservas del Instituto Catalán del Suelo. Además, se agiliza la tramitación de obras públicas y se establecen disposiciones transitorias sobre precios máximos de vivienda protegida.

Por último, hacemos mención a una nota de prensa publicada el 27 de febrero 2025 por parte de la Generalitat, en la que anuncian relevantes modificaciones tributarias para la compraventa de inmuebles. No obstante, éstas modificaciones fiscales sólo son de momento un anuncio del Govern y tendrán que ser objeto de desarrollo legislativo como Decreto-Ley o Ley del Parlament. En dicho desarrollo podrá verse más concretamente su aplicación, aunque el Govern no ha concretado nada sobre ello, ni texto ni plazo para su publicación, siendo las más relevantes las siguientes:

- (i) Modificaciones en la aplicación general de los tramos del impuesto de transmisiones patrimoniales ("ITP"), añadiéndose dos tramos más en los que las operaciones de mayor importe soporten un tipo impositivo mayor; y



- (ii) Incremento del 10% al 20% en el tipo impositivo aplicable a la compra de inmuebles por parte de grandes tenedores en todo caso, cualquiera que sea su precio. Igualmente, en el caso de compra de un edificio entero de viviendas, con algunas excepciones.

Rodolfo Fernández-Cuellas. Socio
Mercantil & Innovación
Augusta Abogados
r.fernandez-cuellas@augustaabogados.com

Javier Rodríguez del Valle. Abogado
Mercantil & Innovación
Augusta Abogados
j.rodriquezdelvalle@augustaabogados.com