

Gerard Serra, Juan Oria de Rueda y Lucas Velasco

El derecho de tanteo y retracto a favor de la Administración de la Generalitat para las transmisiones de viviendas de grandes tenedores personas jurídicas

El pasado miércoles 26 de febrero se publicó en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya el Decreto ley 2/2025, de 25 de febrero, por el que se adoptan medidas urgentes en materia de vivienda y urbanismo (el “Decreto ley 2/2025”). Junto con otras novedades en los ámbitos de obra pública, urbanismo y vivienda pública protegida, esta disposición introduce un derecho de tanteo y retracto en favor de la Administración de la Generalitat para las transmisiones de viviendas en zonas declaradas como mercado residencial tensionado (“ZMRT”) cuando el transmitente es una persona jurídica con la condición de gran tenedor.

En este sentido, resulta conveniente recordar que, según la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, un gran tenedor es aquella persona física o jurídica que es titular de más de 10 inmuebles urbanos de uso residencial o una superficie construida de más de 1.500 m², excluyendo garajes y trasteros. No obstante, la norma prevé la posibilidad de adaptar esta definición por parte de las Comunidades Autónomas para entornos declarados ZMRT, provisión a la cual Cataluña se acogió, rebajando la definición de gran tenedor a aquellas personas físicas o jurídicas que sean titulares de 5 o más inmuebles urbanos de uso residencial ubicados en ZMRT¹.

La introducción de estos derechos de adquisición preferente en el ordenamiento jurídico se ha realizado, en primer lugar, mediante su reconocimiento en el art. 15 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda (la “Ley del Derecho a la Vivienda de Cataluña”). Seguidamente, la regulación particular de su ejercicio se ha incluido en el Decreto ley 1/2015², el cual ya preveía en su artículo 2 un derecho de tanteo y retracto en favor de la Generalitat para las transmisiones de viviendas procedentes de ejecuciones hipotecarias. La nueva disposición amplía este derecho, extendiéndolo también a las transmisiones de viviendas ubicadas en ZMRT cuyo propietario sea un gran tenedor persona jurídica. Asimismo, se excluyen expresamente de esta limitación aquellas viviendas de nueva construcción adquiridas por una persona física para su uso propio.

Con relación a los negocios jurídicos que quedan sujetos a este derecho de tanteo y retracto, la normativa emplea la palabra “transmisión”, abarcando toda operación de cambio de titularidad jurídica de la vivienda, que cabe asumir que deberá ser onerosa. En este sentido, la referencia del nuevo tercer apartado de la disposición transitoria única del Decreto ley 1/2015 a la formalización de “la escritura de compraventa” refuerza la idea de que únicamente podrán ejercerse estos derechos de adquisición preferente en operaciones de enajenación a título oneroso.

Respecto a la referencia del artículo 6.1 del Decreto ley 2/2025 (que modifica el artículo 2 del Decreto ley 1/2015), por la que se extiende el alcance del tanteo y retracto para la primera y las posteriores transmisiones de viviendas, debemos interpretar que esta circunstancia solamente se producirá mientras sigan concurriendo todos los presupuestos indicados por la normativa a los que nos hemos referido anteriormente.

De esta forma, tal y como sucede con las transmisiones de viviendas adquiridas en procedimientos de ejecución hipotecaria, cuando una persona jurídica gran tenedora pretenda transmitir una vivienda ubicada en una ZMRT, deberá notificarlo a la Agencia de Vivienda de Catalunya, identificando la vivienda objeto de transmisión, el precio de venta acordado y el resto de condiciones relativas a la compraventa. Según el procedimiento previsto

1 Ref. Resolución TER/800/2024, de 13 de marzo, por la cual se modifica la Resolución TER/2940/2023, de 11 de agosto, por la cual se declaran zona de mercado tensionado diversos municipios, de acuerdo con la Ley 12/2023, de 24 de mayo, del derecho a la vivienda

2 Ref. Decreto ley 1/2015 de 24 de marzo, medidas extraordinarias y urgentes para la movilización de las viviendas provenientes de procesos de ejecución hipotecaria.

en el art. 90 de la Ley de Vivienda de Cataluña, la Agencia notificará al titular de la vivienda su decisión de ejercer o no el derecho de tanteo en el plazo máximo de 2 meses, pudiendo verse ampliado por un periodo adicional de 15 días en caso de que la Administración decida realizar una inspección de la vivienda. Transcurrido este plazo sin respuesta, se entenderá que la Administración renuncia al ejercicio del derecho por silencio administrativo.

De acuerdo con lo dispuesto en el art. 91 de la Ley de Vivienda de Cataluña, en caso de incumplimiento de este deber, ya sea por falta de notificación, omisión de un requisito legal, transmisión antes del vencimiento del plazo para el ejercicio del derecho de tanteo o por venta de la vivienda en condiciones distintas a las comunicadas, la Administración podrá ejercer el correspondiente derecho de retracto en el plazo de 30 días desde que haya tenido conocimiento de la transmisión efectuada y de sus condiciones.

Otra de las novedades del Decreto ley 2/2025 es la modificación de la Disposición Adicional 27ª de la Ley de Vivienda de Cataluña para concretar el desarrollo reglamentario del Registro de grandes tenedores y exigir a todas las personas físicas y jurídicas que tengan esta condición inscribirse en el mismo, indicando el número de viviendas de su titularidad. El incumplimiento de esta obligación se califica como una infracción grave mediante la modificación de la letra f) del art. 124.1 de la Ley del Derecho a la Vivienda de Cataluña, sancionable con multas de hasta 90.000 euros.

Finalmente, para garantizar la efectividad de la medida mientras no entre en vigor el reglamento que regulará el Registro de grandes tenedores, las personas jurídicas que pretendan transmitir viviendas situadas en una ZMRT deberán acreditar, en el momento de la formalización de la escritura de compraventa (o del título jurídico de transmisión que corresponda), el número de viviendas de su titularidad mediante certificación registral. Asimismo, dicha certificación deberá testimoniarse en el título de compraventa.

De este modo, se pretende evitar que la ausencia de un Registro de grandes tenedores operativo permita la inobservancia del deber de notificación. También, se busca ofrecer mecanismos a los fedatarios públicos para que puedan efectuar un control preventivo del cumplimiento de esta obligación (que, con la redacción del Decreto Ley 6/2024, que finalmente no fue convalidado por el Parlament, no podían materialmente desempeñar por no estar constituido el referido Registro, tal y como comunicó la Junta Directiva del Colegio Notarial de Cataluña en la Nota sobre tanteo de grandes tenedores publicada el pasado 26 de abril de 2024).

Igualmente, resulta conveniente destacar que, tal y como se indica en la Nota de urgencia sobre la aplicación del Decreto Ley 2/2025 del Colegio Notarial de Cataluña de fecha 3 de marzo de 2025, en caso de que en la certificación registral mencionada anteriormente conste que el transmitente es propietario de 5 a 10 viviendas³, en la medida en que en dicha certificación no se indica la ubicación de las mismas, el Notario no podrá verificar si al menos 5 de ellas se encuentran situadas en ZMRT para determinar su condición de gran tenedor. Si se da esta circunstancia, el representante de la persona jurídica deberá acreditar la localización de los inmuebles de uso residencial para evitar ser considerado un gran tenedor.

Por último, sin perjuicio de la entrada en vigor del Decreto ley 2/2025 al día siguiente de su publicación, conforme al art. 64.2 de la Ley Orgánica 6/2006, de 19 de julio, de reforma del Estatuto de Autonomía de Cataluña, el citado decreto quedará derogado si no se convalida en el plazo de un mes por el Parlament. En este sentido, será necesario esperar a la decisión del órgano legislativo para confirmar si todas las medidas introducidas, incluido el derecho de tanteo y retracto en favor de la Administración en las citadas transmisiones, se incorporarán de manera definitiva al ordenamiento jurídico catalán.

³ De 5 a 10 viviendas porque si fueran 4 o menos estaría acreditado que la persona jurídica no es gran tenedora y si, en cambio, computando todos los inmuebles de uso residencial ubicados en territorio nacional, fuera titular de 11 o más viviendas, será considerada gran tenedora, independientemente de que las mismas se encuentren ubicadas en ZMRT o no.

Contacto



Gerard Serra

Socio de Inmobiliario

gserra@perezllorca.com

T: +34 93 481 30 77



Alejandro Osma

Socio de Inmobiliario

aosma@perezllorca.com

T: +34 91 426 45 25



Alberto Ibor

Socio de Urbanismo

aibor@perezllorca.com

T: +34 91 426 30 47

Oficinas

Europe ↗

Barcelona

Lisbon

Madrid

Brussels

London

America ↗

New York

Mexico City

Monterrey

Asia-Pacific ↗

Singapore

La información contenida en esta Nota Jurídica es de carácter general y no constituye asesoramiento jurídico.

Este documento ha sido elaborado el 4 de marzo de 2025 y Pérez-Llorca no asume compromiso alguno de actualización o revisión de su contenido.

©2025 Pérez-Llorca. Todos los derechos reservados.

App Pérez-Llorca
Todo el contenido jurídico



perezllorca.com ↗

