

El múltiple concepte jurídic de gran tenidor

JUAN GÓMEZ MARTÍNEZ

Notari de Sabadell



Resum: La figura del gran tenidor d'habitatges tiva i d'una sorprenent manca de coherència. El legislador, incapaç d'articular una definició fragmentada segons convingui al procés, la litat, i ha generat un laberint legal que dificulta introducció de les «zones de mercat residencial sancionadores» no han fet més que afegir graus de sobre el mercat immobiliari i sobre l'exercici de drets contradiccions, els buits i les paradoxes del «gran tenidor», i reivindica la necessitat d'una reflexió legislativa serena que restitueixi la seguretat jurídica i la racionalitat a un sector vital per a la convivència i l'economia.

ha estat objecte d'una prodigiosa inflació normativa en la seva definició i conseqüències jurídiques. Única i operativa, ha anat improvisant conceptes transmissió, l'arrendament, el registre o la fiscalitat tasca de notaris, professionals i ciutadans. La tensionat i la proliferació de registres i obligacions confusió i inseguretat, amb repercussions evidents fonamentals. Aquest article repassa amb esperit crític les

Paraules clau: gran tenidor, habitatge, registre, drets, zona tensionada, arrendament, transmissió, fiscalitat.

Abstract: The figure of the large-scale housing owner has been subjected to extraordinary regulatory inflation and a striking lack of coherence in both its definition and legal consequences. Lawmakers, unable to frame a single, operative definition, have improvised fragmented concepts as needed for each process, conveyance, lease, registry or tax provision, creating a legal labyrinth that hinders the work of notaries, professionals, and citizens. The introduction of "stressed residential market zones" along with the proliferation of public registries and punitive obligations has only added layers of confusion and insecurity—with clear repercussions for the real estate market and the exercise of fundamental rights. This article critically surveys the contradictions, gaps and paradoxes surrounding the "large-scale owner," calling for a calm legislative reflection to restore legal certainty and rationality to a sector vital for both social harmony and the economy.

Key words: large-scale owner, housing, registry, rights, stressed zone, lease, conveyance, taxation.

Introducció

L'altre dia escoltava el meu estimat Emilio Mezquita a la *Webinot* del Col·legi parlant sobre el tema dels grans tenidors i m'hi vaig sentir totalment identificat. Dies i dies d'estudi i anàlisi sobre aquest nou actor jurídic i arribes a la conclusió que no és possible arribar a cap conclusió. Com a mínim a cap conclusió una mica seriosa i fonamentada sobre què és o deixa de ser un «gran tenidor». No hi ha cap sistemàtica.

Solidaritat amb Emilio en la desesperació per no poder desentranyar l'essència d'una figura, creada d'una

manera successiva, a batzegades, per una allau de normes, en què no hi ha hagut ni un govern ni un criteri ni unes directrius generals. I és una llàstima, perquè és un concepte jurídic nou amb què podíem haver començat amb bon peu. No teníem un llast històric a què donar-li la culpa de les incoherències, imprecisions i errors.

I no es tracta d'un problema derivat del fet que les normes emanin de les dues administracions diferents amb competències en matèria d'habitatge, l'estatal i l'autonòmica. Sinó que fins i tot les normes que sorgeixen d'una mateixa font són contradictòries i

imprecises. Sembla que quan el legislador dicta una norma s'ha oblidat del que es deia a la norma anterior. No es corregeix o es modifica, s'obvia.

En paraules de Sala Roca: «Segurament una de les anomalies més palmàries d'aquest darrer quinquenni ha estat la varietat de definicions del que hem de considerar un gran tenidor d'habitatge, que ha esdevingut l'anatema d'aquests darrers anys.»¹

Després d'aquesta breu introducció a manera de rebequeria, passo a parlar del que heu vingut a llegir aquí: el concepte jurídic de gran tenidor.

¹ Sala Roca, Carles. Las ocupaciones conflictivas en las comunidades de propietarios: nuevas soluciones en la legislación catalana. *A Actualidad Civil*. Octubre de 2023.



Parlaré del concepte de gran tenidor en cadascun dels àmbits jurídics en què aquesta figura opera. El concepte és diferent en cadascun d'aquests àmbits. Després parlaré dels raonaments que m'han portat a la formulació d'aquest concepte, i de les conseqüències jurídiques i dels problemes que planteja la figura en cadascun d'aquests àmbits.

M'ha estat impossible treure un sol concepte de gran tenidor d'habitatges de la normativa, de les resolucions, de les interlocutòries que han anat brollant de la ment del legislador («decretador» l'ha anomenat algú). No he pogut elaborar aquest concepte únic de gran tenidor. He arribat a la conclusió que el legislador ha creat múltiples conceptes de gran tenidor, depenent de l'àmbit del dret en què ens estiguem movent. Però fins i tot dins de cada àmbit determinat, el de gran tenidor és un concepte molt imprecís.

Abandono tot intent de donar una sola definició omnicomprendensiva de gran tenidor d'habitatges. Em sembla evident que hi ha un concepte de tenidor si estem davant d'un contracte d'arrendament. Un altre, diferent, si el gran tenidor ha d'actuar en l'àmbit processal (no només en matèria arrendatària —desnonaments—, sinó també en matèria d'accions possessòries i d'execució hipotecària). Un altre més si ens trobem davant d'una transmissió d'habitatge. Hi ha també un concepte de gran tenidor fiscal. I per últim, un, que podríem anomenar «administratiu», que és el gran tenidor inscripcionable, el que s'ha d'inscriure al registre administratiu de grans tenidors.

Evidentment, no tots aquests àmbits jurídics tenen la mateixa importància per a nosaltres, els notaris. Crec que el que a nosaltres ens interessa fonamentalment són les conseqüències de ser gran tenidor en l'àmbit de la

transmissió d'habitatges i (a l'efecte del nostre assessorament als clients) les conseqüències fiscals de ser gran tenidor. En segon lloc, ens importa, des d'un punt de vista pràctic, quin és el concepte de gran tenidor per al Registre de Grans Tenidors, perquè la inscripció en aquest registre té conseqüències en l'àmbit de la transmissió d'habitatges, atès que afecta a l'existència o no d'un dret d'adquisició preferent a favor de la Generalitat de Catalunya.

Això és per a mi el més important. Però no m'oblidaré del concepte de gran tenidor en relació amb els arrendaments d'habitatges, perquè sé que és un tema que de vegades se'ns consulta, encara que no ens afecti gaire directament. I quant a l'àmbit processal, em limitaré a assenyalar quin és el concepte de gran tenidor sense aprofundir-hi gaire perquè no és el nostre dia a dia.

I abans d'entrar-hi en detall, una sèrie de precisions:

- En la majoria de les normes que regulen el gran tenidor se'l defineix «a l'efecte d'aquesta llei». Al meu entendre, aquesta expressió indueix a error i obeeix a que es tracta d'una figura nova i el legislador tem que una aplicació del concepte en altres àmbits provoqui incoherències o efectes no desitjats². I part de les disfuncions que ha creat la figura naixen d'aquest error de sistema. Sembla evident que s'hauria d'haver donat un concepte legal de gran tenidor no a l'efecte de cap llei, sinó general, i després, si calgués, depenent de l'àmbit en què ens trobem, perfilar o matisar el concepte per adequar-lo a les pretensions del legislador en un àmbit concret.
- En les diferents definicions de gran tenidor cal tenir en compte que s'utilitzen conceptes que es poden assemblar



2 Ens podem imaginar que el Codi civil digués que el contracte de compravenda és «a l'efecte d'aquesta llei», o què és una servitud a l'efecte d'aquesta llei?

però que no són idèntics, per això hem de prestar atenció als detalls. Especialment quant a l'objecte de la propietat del gran tenidor, de vegades el legislador parla d'«immobles urbans d'ús residencial», d'altres es refereix a «immobles d'ús residencial» (sense que siguin urbans), d'altres vegades parla d'«habitatges» (sense definir-los). Quan la condició de gran tenidor es refereix no al nombre d'habitatges de què sigui propietari, sinó a la superfície en metres quadrats que posseeixi, el legislador es refereix algunes vegades a metres quadrats d'habitatge urbà o d'immoble urbà d'ús residencial i de vegades parla només de superfície d'ús residencial (i omet una altra vegada el caràcter d'urbà).

- La regulació de les conseqüències jurídiques per al gran tenidor d'habitatges està determinada de manera decisiva per un altre nou concepte que és el de zona de mercat residencial tensionat. Una altra novetat en què ens haurem d'aturar, perquè també exigeix certa concreció. En determinats casos, la categoria de gran tenidor depèn de si ens trobem davant d'habitatges que s'ubiquen en zones de mercat residencial tensionat i, en d'altres, aquest factor és irrellevant. En tot cas, encara

que, com veurem, per ser gran tenidor no sempre cal que les seves propietats s'ubiquin en zones de mercat residencial tensionat, les conseqüències jurídiques que es deriven de ser gran tenidor només es reflecteixen en habitatges que es trobin en zones de mercat residencial tensionat.

- Quant al dret que ha de tenir el gran tenidor sobre l'immoble, hem de tenir en compte que de vegades les normes es refereixen al dret de propietat i en altres ocasions simplement a la titularitat.

El gran tenidor d'habitatges en l'àmbit dels arrendaments

Va ser en aquest entorn, en el dret d'arrendaments, on va sorgir la figura del gran tenidor.

El naixement de la figura del gran tenidor d'habitatge obeeix a un intent del poder públic de controlar el mercat del lloguer d'habitatge, que s'havia desequilibrat els darrers anys³.

El concepte neix en l'àmbit dels arrendaments i, després, es pensa que la figura necessita un entramat processal per poder aplicar correctament les seves previsions. Més endavant, quan es comprova que l'emergència al mercat de l'habitatge no se soluciona amb la intervenció al mercat del lloguer i que els desequilibris segueixen creixent i afecten no només aquest mercat del lloguer, sinó també el de la compravenda, es decideix utilitzar aquesta figura del gran tenidor per intentar influir també en el mercat de

la compra d'habitatges, que presenta, sens dubte, fortes distorsions i s'ha convertit en una preocupació pública de primera magnitud.

El naixement de la figura del gran tenidor d'habitatge obeeix a un intent del poder públic de controlar el mercat del lloguer d'habitatge, que s'havia desequilibrat els darrers anys

Per tant, si hem d'estudiar el concepte de gran tenidor al mercat arrendatari, hem d'anar a les normes originàries, les que fan néixer la figura, que, com he dit, es va crear per regular o intervenir aquest mercat. Tant en l'àmbit autonòmic com nacional. I cal dir que en aquest punt les dues administracions (estatal i autonòmica) operen força coordinadament. Intenten no crear problemes competencials i es respecten tant en els encerts com en els errors.

El concepte de gran tenidor en matèria d'arrendament l'hem de treure de l'article 5, punts 9 i 9 bis de la llei catalana (Llei 24/2015, de 29 de juliol, de mesures urgents per afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica) i de l'article 3.k) de la llei espanyola (Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge)⁴.

Del que s'hi diu deduíem qui són grans tenidors d'habitatge si ens estem

3 Molta de la legislació que s'ha dictat per crear i regular la figura del gran tenidor d'habitatges es caracteritza perquè, en la majoria de les ocasions, el títol de la norma conté alguna paraula que denota urgència, emergència, peremptorietat.

La Llei de la Generalitat 24/2015, de 29 de juliol, es diu de **mesures urgents** per **afrontar l'emergència** en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica. La Llei 1/2022, de 3 de març, es diu de modificació de la Llei 18/2007, la Llei 24/2015 i la Llei 4/2016 per afrontar l'**emergència** en l'àmbit de l'habitatge. El Decret llei 17/2019, de 23 de desembre, es diu de **mesures urgents** per millorar l'accés a l'habitatge. Per la seva banda, el Reial decret llei 11/2020, s'anomena de 31 de març, pel qual s'adopten **mesures urgents complementàries en l'àmbit social** i econòmic per fer front al COVID-19... Si aquestes mesures per afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge es comencen a dictar el 2015, no es pot negar que han estat un fracàs, perquè ara estem al 2025 i, deu anys després de la promulgació de la norma que intentava afrontar l'emergència al mercat de l'habitatge, la situació no només no ha millorat, sinó que ha empitjorat notablement.

4 En endavant em referiré a aquestes lleis de manera abreujada per evitar que sigui massa feixuc. Quan parli de la llei catalana m'hi referiré només així, com a llei catalana del 2015, quan parli de l'espanyola parlaré de la llei del dret a l'habitatge espanyol o, abreujadament, LDVE.



movent en l'àmbit dels arrendaments. M'agradaria dividir, a efectes de claredat, els grans tenidors en dos grups:

Un primer grup que són grans tenidors per se, per la seva naturalesa, o per la seva forma jurídica. Però ens interessa molt més el segon grup, el del gran tenidor que ho és perquè és propietari d'un determinat nombre d'habitatges o propietari d'una superfície construïda, i tot això en unes condicions determinades.

Així, són grans tenidors per naturalesa (als efectes d'aquestes lleis, com ja hem comentat, perquè veurem que hi ha àmbits en què no ho són):

Les entitats financeres, les filials immobiliàries d'aquestes entitats, els fons d'inversió i les entitats de gestió d'actius, inclosos els procedents de la reestructuració bancària, d'acord amb la legislació mercantil. I els fons de capital risc i de titulització d'actius.

Aquestes persones o entitats jurídiques són grans tenidors independentment de tot: del nombre d'habitatges que posseeixin, de si tenen o no algun habitatge a Catalunya, de si tenen la seu social a Catalunya o fora...

Pel que fa als grans tenidors que ho són per ser propietaris de determinats habitatges o de superfície residencial:

Són grans tenidors d'habitatges, als efectes de les relacions arrendatàries, les persones jurídiques —per si soles o a través d'un grup d'empreses— i les persones físiques que siguin titulars: o bé d'onze o més immobles urbans d'ús residencial a tot Espanya, o bé de cinc o més immobles urbans d'ús residencial ubicats dins d'una zona de mercat residencial tensionat (també a qualsevol lloc d'Espanya), o bé propietaris d'una superfície construïda de més de 1.500 m² d'ús residencial.⁵

Algunes consideracions respecte d'aquest concepte:

Cal recordar que la norma exclou de la categoria de gran tenidor les persones jurídiques dedicades a l'habitatge social i a proveir d'habitatge persones vulnerables⁶.

Observem que ens referim a immobles urbans d'ús residencial.

Observem que la norma parla de titularitat i no de propietat.

Els metres quadrats fan referència a ús residencial, però no demana que siguin urbans.

Aquí se'ns plantegen una infinitat de qüestions o dubtes que tindrem ocasió d'analitzar més endavant però que ara n'hem de deixar apuntat algun: què vol dir grup d'empreses i la casuística que es deriva de les societats participades; a quin tipus de titularitat s'està referint i com es resolen les situacions dubtoses o intermèdies com ara les cotitularitats o els drets reals limitats sobre els immobles; o com s'han de computar els metres quadrats d'ús residencial a què fa referència la llei.

Les conseqüències en la contractació arrendatària, molt resumidament, són:

- Si l'arrendador és gran tenidor i l'habitatge es troba en una zona de mercat residencial tensionat, la renda la determina l'anomenat sistema d'índex de referència, elaborat d'acord amb la disposició addicional 1a de la llei espanyola del dret a l'habitatge. Els criteris de valoració establerts per la DA són molt discutibles, però

5 L'article 5, punts 9 i 9 bis, de la llei catalana del 2015 diu:

9. A l'efecte d'aquesta llei, s'entén que són grans tenidors d'habitatges:

a) Les entitats financeres, les filials immobiliàries d'aquestes entitats, els fons d'inversió i les entitats de gestió d'actius, inclosos els procedents de la reestructuració bancària, d'acord amb la legislació mercantil.

b) Les persones jurídiques que, per si soles o a través d'un grup d'empreses, siguin titulars de més de deu habitatges ubicats en territori de l'Estat, amb les excepcions següents:

1r Els promotors socials a què fan referència les lletres a i b de l'article 51.2 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

2n Les persones jurídiques que tinguin més d'un 15 % de la superfície habitable de la propietat qualificat com a habitatges de protecció oficial destinats a lloguer.

3r Les entitats privades sense ànim de lucre que proveeixen d'habitatge persones i famílies en situació de vulnerabilitat residencial.

c) Els fons de capital risc i de titulització d'actius.

d) Les persones físiques que siguin propietàries de més de quinze habitatges, o copropietàries si la seva quota de participació a la comunitat representa més de 1.500 m² de sòl destinat a habitatge, amb referència en tots dos casos a habitatges situats en territori de l'Estat, amb les mateixes excepcions que estableixen per a les persones jurídiques els punts 1r i 2n de la lletra b).

9 bis. A l'efecte d'aquesta llei, s'entén per grup d'empreses el que determina l'article 42.1 del Codi de comerç, aprovat pel Reial decret de 22 d'agost de 1885.

Per la seva banda, l'article 3.k) de l'LDV diu: Gran tenidor: a l'efecte del que estableix aquesta llei, la persona física o jurídica que sigui titular de més de deu immobles urbans d'ús residencial o d'una superfície construïda de més de 1.500 m² d'ús residencial, excloent-hi, en tot cas, garatges i trasters.

Aquesta definició pot ser particularitzada en la declaració d'entorns de mercat residencial tensionat fins a aquells titulars de cinc o més immobles urbans d'ús residencial ubicats en aquest àmbit, quan així ho motivi la comunitat autònoma en la memòria justificativa corresponent.

6 L'article 5 de la llei catalana estableix les excepcions següents al concepte de gran tenidor:

1r Els promotors socials a què fan referència les lletres a i b de l'article 51.2 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

2n Les persones jurídiques que tinguin més d'un 15 % de la superfície habitable de la propietat qualificat com a habitatges de protecció oficial destinats a lloguer.

3r Les entitats privades sense ànim de lucre que proveeixen d'habitatge persones i famílies en situació de vulnerabilitat residencial.

els haurem d'analitzar en una altra ocasió.

- La durada del contracte es veu afectada per uns terminis mínims (5 anys per a l'arrendador persona física i 7 si és persona jurídica) i per l'establiment d'unes pròrrogues forçoses especials.

El concepte de gran tenidor en l'àmbit processal

Quan l'LDV espanyola perfila el concepte de gran tenidor⁷, estableix també les conseqüències processals d'aquest nou actor jurídic, en delimita els caràcters i estableix l'àmbit en què serà condicionant reunir les condicions de gran tenidor o no: és a dir, els procediments de recuperació de la possessió.

Atès que el concepte processal de gran tenidor afecta accions possessòries (desnonaments, execucions hipotecàries, reclamacions de la propietat...) semblaria, en principi, que ens podríem remetre al que hem dit a l'epígraf anterior. Però en aquest embull legislatiu que és el concepte de gran tenidor entra en joc un nou actor que posa el seu granet de sorra al desconcert: la Junta de Judges de Primera Instància de Barcelona.

Els jutges aproven, en la junta de 29 de juny de 2023, una sèrie de criteris que introdueixen més confusió, si és possible, al concepte de gran tenidor. Intento minimitzar el dany que fa l'opinió i els criteris d'aquesta junta de jutges imposant-los un perímetre de seguretat: els criteris aprovats es refereixen exclusivament a qüestions processals que afecten la posició d'actor processal de les persones que reuneixin els requisits establerts pels jutges, però que en cap cas no són els exigits per considerar una persona gran tenidor fora d'aquest àmbit⁸.

Els jutges intenten aclarir alguns dels dubtes que planteja el concepte de gran tenidor i ho fan en aquest sentit:

Per fer el còmput dels més de deu immobles urbans d'ús residencial (o el que resulti en cas de declaració d'entorn de mercat residencial tensionat), computen les titularitats de drets reals que comportin per si soles la facultat d'ús i gaudi de l'immoble o la possibilitat de fer actes d'administració ordinària sobre aquest. Amb aquest criteri els jutges inclouen al còmput les situacions d'usdefruit, i, no obstant, exclouen els nus propietaris.

Les conseqüències processals de ser un gran tenidor són, substancialment, que se'ls exigeixen requisits addicionals per poder instar el llançament dels seus arrendataris en els procediments de desnonament o altres per recuperar la possessió o per entaular l'acció d'execució hipotecària sobre l'habitatge habitual

En el cas de titularitats compartides, diuen els jutges que s'inclouen en el còmput les propietats d'una part alíquota superior al 50 % (i al·leguen com a justificació l'article 552-7 CC-Cat), i que, per assolir el còmput dels 1.500 m² d'ús residencial, s'han de fer els càlculs tenint en compte les parts alíquotes, incloses totes les finques sobre les quals tingui alguna quota de participació (obviant ara el que s'ha dit per al precepte abans esmentat del CCCat).

Aquests criteris interpretatius només es poden justificar sota dues premisses: la primera és que ens trobem davant d'una decisió que afecta només procediments amb un fort component possessori i, per tant, afecta usufructuaris i nus propietaris perquè són els primers els qui gaudeixen de la possessió de la finca i els que obtenen els seus fruits a través del seu arrendament; i la segona és que el de lloguer (subjecte a la LAU i a les noves pròrrogues forçoses) és un acte d'administració, que en cas de copropietat exigeix majoria, i per això només es pot celebrar si es té més del 50 % d'una finca.

Això no obstant, si el queensem és en un concepte substantiu de gran tenidor, els criteris han de ser, precisament, els contraris: en cas de desmembrament del domini hem de computar la nua propietat d'un immoble, però no l'usdefruit, i en cas de cotitularitat s'hauria d'acudir a la regla de la proporcionalitat o la prorrata, com tan encertadament explica Emilio Mezquita. La qüestió del còmput dels 1.500 m² em sembla més encertada.

Aquests criteris oferts pels jutges també s'oposen als criteris fiscals de gran tenidor, com tindrem ocasió de comprovar al final.

Al mateix efecte de determinar si la part demandant és gran tenidor o no, a l'hora de fer el còmput de deu o més immobles (o el que resulti en cas de declaració d'entorn de mercat residencial tensionat), els jutges consideren que computaran aquelles finques identificades en el Registre de la Propietat, tot i que físicament estiguin dividides en diversos departaments, i sempre que siguin susceptibles de ser destinades, totalment o en part, a un ús residencial. Tindrem ocasió més endavant de parlar sobre la certificació registral (quan parlem del dret d'adquisició preferent de la Generalitat). Només cal dir que si el que volem saber és si són habitatges o no, seria molt millor

7 «Perfila» per a Catalunya, però «crea» per a la resta d'Espanya.

8 L'acord diu: «Als efectes d'aplicar els requisits de procedibilitat i determinar si la part demandant és gran tenidor o no...»



acudir a una base de dades molt més fiable en aquest aspecte, i més àgil, com és la base cadastral, molt més específica en la informació sobre la naturalesa de l'immoble que la subministrada per la certificació registral que es limita a un codi numèric respecte del qual després cal anar esbrinant-ho tot individualment finca per finca.

Cal recordar també que en aquest àmbit processal són grans tenidors les entitats que hem identificat com a grans tenidors per naturalesa, per la seva forma.

A més, amb aquestes premisses, considerem que són grans tenidors d'habitatges, a efectes processals, les persones jurídiques —per si soles o a través d'un grup d'empreses— i les persones físiques que siguin propietàries de més d'un cinquanta per cent o usufructuàries de: o bé d'onze o més immobles urbans d'ús residencial a tot Espanya; o bé de cinc o més immobles urbans d'ús residencial ubicats dins de la zona de mercat residencial tensionat (també en qualsevol lloc d'Espanya), o bé d'una superfície construïda de més de 1.500 m² d'ús residencial (calculada en proporció a la quota que el gran tenidor ostenti sobre els immobles).

Aquí cal excloure, també, les persones jurídiques dedicades a l'habitatge social i a proveir d'habitatge persones vulnerables. A més, la Junta de Jutges de Primera Instància, amb bon criteri, va determinar que ni l'INCASÒL ni l'Agència de l'Habitatge de Catalunya no havien de ser considerats grans tenidors d'habitatges a l'efecte del que estableix la llei.

Les conseqüències processals de ser un gran tenidor són, substancialment, que se'ls exigeixen requisits addicionals per poder instar el llançament dels seus arrendataris en els procediments de desnonament o altres per recuperar la possessió o per entaular l'acció d'execució hipotecària sobre l'habitatge habitual.

Alguns d'aquests requisits han estat anul·lats pel Tribunal Constitucional en la sentència de 29 de gener de 2025, que anul·la la redacció que l'LDV espanyola dona als articles 439 i 655 de la LEC, que imposaven als grans tenidors documentació que acredités la vulnerabilitat o no dels demandats, i l'obligació d'acudir, prèviament a la interposició de la demanda, a un procediment de mediació o conciliació. Però declarats inconstitucionals

aquests preceptes, l'obligació que abans d'interposar una demanda cal acudir a un anomenat mitjà adequat de solució de controvèrsies ara està imposada per a tothom, no només per als grans tenidors, per la llei orgànica d'eficiència processal que va entrar en vigor el mes d'abril passat.

El que sí que cal aclarir és que a Catalunya el gran tenidor ja no està obligat a oferir un lloguer social abans d'iniciar accions de desnonament davant d'ocupants d'habitatge sense títol o arrendaments vulnerables, perquè la sentència del Tribunal Constitucional de 8 d'octubre de 2024 ha anul·lat els articles que establien aquesta obligació a la Llei catalana 1/22, de 3 de març, per vulneració de la competència estatal exclusiva en matèria processal i en la regulació de les bases de les obligacions contractuals.

El concepte de gran tenidor a l'efecte de la inscripció en el registre administratiu de grans tenidors

Si ens endinsem en la qüestió de què és un gran tenidor a l'efecte de la seva inscripció obligatòria al registre administratiu de persones grans tenidores de la Generalitat⁹, hem de treballar

9 Sorprenentment, l'exposició de motius del Decret llei 2/2025 que modifica la disposició addicional 27a (no 26a com diu per error) de la llei del dret a l'habitatge, que crea el Registre de Grans Tenidors, diu que la finalitat d'aquest és la mobilització dels habitatges dels grans tenidors. Més aviat sembla el contrari, les traves administratives que estableix la legislació sobre grans tenidors per a la transmissió dels seus habitatges el

amb un nou concepte de gran tenidor. És una altra vegada un àmbit en què se'ns plantegen dubtes: tenim un tercer concepte diferent de gran tenidor, però hi ha dubtes raonables en el que estableix la disposició addicional que el crea: no estan clares les conseqüències jurídiques d'inscriure's al registre; i les de no inscriure's es concreten només en una multa, sense que es vegi la possibilitat que aquesta multa sigui coercitiva per reiterar-la al gran tenidor fins que en formalitzi la inscripció; no sabem bé què falta per regular (la disposició transitòria que s'afegeix al Decret Llei 1/2015 diu que «mentre no entri en vigor el decret regulador que ha de desplegar el registre...» s'acudeix a un mecanisme alternatiu d'acreditació, però resulta que el Registre de Grans Tenidors el crea la mateixa norma); però sobretot no regula d'una manera clara i realista les persones que s'han d'inscriure en aquest nou registre administratiu.

Però vaig al concepte. Concepte que sorgeix de la 27a disposició addicional de la llei del dret a l'habitatge del 2007.

Són gran tenidor, a l'efecte de la seva inscripció al registre administratiu de persones grans tenidores, les persones jurídiques que siguin grans tenidors d'acord amb el que estableix l'article 5 de la Llei 24/2015, de 29 de juliol (la llei catalana)¹⁰, i les persones que, d'acord amb l'article 3.k) de la Llei 12/2023 (la llei del dret a l'habitatge

espanyol)¹¹, tinguin la condició de grans tenidors.

Aquesta definició sembla remetre'ns a la que s'ha dit abans quan parlàvem dels altres conceptes de grans tenidors. Però no és així. La definició conté algunes diferències, algunes contradiccions i algunes conseqüències de compliment impossible.

La definició continguda a l'article 3.k) de la norma espanyola, la llei del dret a l'habitatge, reprèn la que va establir durant la pandèmia el RDL 11/2020, de 31 de març (un altre decret de mesures «urgents»), per aplicar les moratòries en els lloguers en què els arrendadors fossin grans tenidors i els arrendataris persones vulnerables¹².

Observem que la definició derivada de la DA creadora del registre es remet a dos preceptes, un article de la llei catalana del 2015 i un article de la llei espanyola del 2023. I semblaria que això simplifica les coses atès que ja se'ns remet a una definició de gran tenidor preconstituïda legalment. Són articles que ja hem vist.

Però no. El primer que s'observa és que quan la DA ens diu quines persones estan obligades a inscriure's són: quan parla de la norma catalana només són les persones jurídiques; tanmateix, quan es remet a la llei espanyola inclou totes les persones tant naturals com jurídiques. Això és de debò així? Jo crec que no. Si quan parla de la norma catalana exclou les persones físiques,

no es veu cap argument per incloure-les en el cas de les persones definides per la llei espanyola.

L'article 3.k de la llei espanyola no només defineix el gran tenidor persona física de manera similar a la catalana, sinó que, a més, després es remet a la legislació de les comunitats autònomes perquè acabin de perfilar-lo o particularitzar-lo. La *ratio legis* que porta a excloure les persones físiques de l'obligatorietat de la inscripció al Registre de Grans Tenidors en el cas de la llei catalana és la mateixa que hi ha en el cas de la llei espanyola. Si interpretem que les persones físiques definides per la llei espanyola s'han d'inscriure en un registre administratiu de la Generalitat de Catalunya, ens portaria a l'absurd que un gran tenidor persona física d'acord amb la norma catalana (5 habitatges o més en zona tensionada, per exemple, a Catalunya) no s'hauria d'inscriure al registre perquè és persona física; i, no obstant, una persona física que té 11 habitatges fora de Catalunya sí que s'hauria d'inscriure, tot i que cap d'ells radiqui a la nostra comunitat autònoma.

Això no obstant, no sembla que aquest (el fet que totes les persones físiques estan excloses de l'obligatorietat d'inscriure's) sigui el criteri de l'Administració catalana. La web de la Generalitat sobre el Registre de Grans Tenidors informa dels requisits per inscriure's al registre, i parla de

que fan és que aquesta pretesa «mobilització» sigui una mica més complicada, una mica més burocràtica.

10 L'apartat diu: «9. A l'efecte d'aquesta llei, s'entén que són grans tenidors d'habitatges:

a) Les entitats financeres, les filials immobiliàries d'aquestes entitats, els fons d'inversió i les entitats de gestió d'actius, inclosos els procedents de la reestructuració bancària, d'acord amb la legislació mercantil.

b) Les persones jurídiques que, per si soles o a través d'un grup d'empreses, siguin titulars de més de deu habitatges ubicats en territori de l'Estat, amb les excepcions següents:

c) Els fons de capital risc i de titulització d'actius.

d) Les persones físiques que siguin propietàries de més de quinze habitatges, o copropietàries si la seva quota de participació a la comunitat representa més de 1.500 m² de sòl destinat a habitatge, amb referència en tots dos casos a habitatges situats en territori de l'Estat, amb les mateixes excepcions que estableixen per a les persones jurídiques els punts 1r i 2n de la lletra b).»

11 L'apartat diu: «K) Gran tenidor: a l'efecte del que estableix aquesta llei, la persona física o jurídica que sigui titular de més de deu immobles urbans d'ús residencial o una superfície construïda de més de 1.500 m² d'ús residencial, excloent-hi en tot cas garatges i trasters. Aquesta definició pot ser particularitzada en la declaració d'entorns de mercat residencial tensionat fins a aquells titulars de cinc o més immobles urbans d'ús residencial ubicats en aquest àmbit, quan així ho motivi la comunitat autònoma en la memòria justificativa corresponent.»

12 L'article 4 del RDL 11/2020, de 31 de març, defineix el gran tenidor, abans que la llei de 2023, d'una manera molt similar a com el defineix aquesta última.



l'obligatorietat de fer-ho no només de les persones jurídiques, sinó també de les persones físiques que s'han d'inscriure al registre, i diu que són: persones físiques o jurídiques que tinguin la consideració de grans tenidors d'acord amb l'article 3.k) de la Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge:

- Titulars de 5 o més immobles ubicats a municipis declarats zona de mercat residencial tensionat.
- Les persones físiques o jurídiques que siguin titulars de més de 10 immobles urbans d'ús residencial situats en territori de l'Estat o d'una superfície construïda de més de 1.500 m² d'ús residencial, excloent, en tot cas, els garatges i els trasters; si bé, com a mínim, un habitatge ha d'estar situat dins el territori de Catalunya¹³.

Almenys cal agrair que, en aquest cas, tot i que sigui a través de la informació d'una pàgina web i no a través d'una norma jurídica, s'afronti un altre dels problemes de les definicions de gran tenidor, que és el que deriva del fet que la norma no exigeixi, per inscriure's al Registre de Grans Tenidors de Catalunya, que almenys un dels habitatges que tingui el gran tenidor estigui en territori de Catalunya. És un problema que es reitera a tota la legislació i s'expandeix a tots els àmbits del gran tenidor. La llei hauria de dir que, per ser considerat gran tenidor, a l'efecte de tota la normativa catalana, i especialment a l'efecte de la inscripció en un registre català, s'ha de ser propietari (titular li agrada dir a la norma) de, almenys, un habitatge

a Catalunya, o bé estar adquirint el seu primer habitatge en territori català (per incloure grans tenidors de fora de Catalunya que adquireixen el seu primer habitatge en sòl català en la imposició extraordinària en l'ITP que tindrem ocasió de veure més endavant).

Són gran tenidor, a l'efecte de la seva inscripció al registre administratiu de persones grans tenidores, les persones jurídiques que siguin grans tenidors d'acord amb el que estableix l'article 5 de la Llei 24/2015, de 29 de juliol (la llei catalana), i les persones que, d'acord amb l'article 3.k) de la Llei 12/2023 (la llei del dret a l'habitatge espanyol), tinguin la condició de grans tenidors.

És a dir, que l'Administració Catalana diu que són inscriptibles les persones jurídiques que defineix com a gran tenidor la legislació catalana (amb les incoherències que hem vist) i les persones tant jurídiques com físiques que defineix la llei espanyola. Això és una mena de claudicació, com un reconeixement que la persona física

que la norma catalana considera gran tenidor no està ben delimitada. Però hi ha una consideració que dificulta encara més el panorama: la llei espanyola, la definició de gran tenidor de la qual sembla acceptar-se íntegrament (quan afecta persones físiques i jurídiques) es remet a les disposicions autonòmiques per acabar de perfilar i delimitar el concepte, i permet que redueixin el nombre d'habitatges que s'exigeixin per qualificar una persona com a gran tenidora (en zona de mercat residencial tensionat).

La Generalitat ha fet ús d'aquesta facultat. Així, l'11 d'agost de 2023 la Secretaria d'Habitatge va dictar la Resolució TER/2940/2023, en què va fixar en cinc el nombre d'habitatges, a zona de mercat residencial tensionat, per ser gran tenidor. La memòria de la resolució¹⁴, és a dir, la Memòria justificativa per a la declaració de determinats municipis de Catalunya com a zona de mercat residencial tensionat, defineix el gran tenidor i redueix el nombre d'habitatges en aquests municipis que són zona de mercat tensionat¹⁵. Si aquesta és una delimitació de la resolució catalana però feta en exercici d'una facultat concedida per la llei espanyola, davant de què ens trobem? Davant d'un tenidor d'acord amb la normativa catalana o davant d'un definit per l'espanyola, tot i que sigui per delegació? Per tant, a l'efecte de la inscripció obligatòria al Registre de Grans Tenidors, qui fa aquesta resolució és una definició de la norma catalana? I aleshores no inclouria les persones físiques. O és una definició derivada de la llei espanyola? I llavors sí que inclouria les persones físiques.

13 <https://web.gencat.cat/es/tramits/tramits-temes/Comunicacio-de-la-condicio-de-gran-tenidor-dhabitatge>

14 D'acord amb l'article 3.k i el 18 de la llei espanyola.

15 De conformitat amb el que ha quedat exposat, és justificat considerar grans tenidors conforme a l'article 3.k), en relació amb els articles 18 i 19 de la Llei 12/2023 i als efectes de les previsions que contenen aquesta norma i l'article 17 de la Llei 29/1994, d'arrendaments urbans:

a) La persona física o jurídica que sigui titular de més de deu immobles urbans d'ús residencial o una superfície construïda de més de 1.500 m² d'ús residencial, excloent-hi, en tot cas, garatges i trasters.

b) La persona física o jurídica propietària de cinc o més immobles urbans d'ús residencial ubicats dins de la zona de mercat residencial tensionat, la qual comprèn 131 municipis. Computen també els ubicats a la zona de mercat residencial tensionat de 140 municipis declarada segons la Resolució TER/800/2024, de 13 de març, perquè concorren les mateixes circumstàncies.

Un nou revolt en l'enorme laberint que és el concepte de gran tenidor.

A banda, cal observar que la Llei espanyola permet a les comunitats autònomes reduir el nombre d'habitatges necessaris per ser considerat gran tenidor, fins a un mínim de cinc en zones tensionades; i, tanmateix, no permet reduir la superfície computable de sòl urbà d'ús residencial per sota dels 1.500 m² que fixa la norma per a tots els casos. No s'entén gaire bé el perquè d'aquesta diferència. Flexibilitat per al nombre d'habitatges i inflexibilitat en la superfície dels metres.

Continuem analitzant la definició de gran tenidor inscriptible.

La regla no exclou cap de les persones jurídiques que tant la llei catalana com l'espanyola inclouen en la definició de «persona jurídica gran tenidora». Per tant, totes s'han d'inscriure sota pena d'afrontar la considerable multa que preveu la llei com a sanció per no inscriure's. De nou, això és així? I de nou crec que no.

Abans parlava que algunes entitats, fons, entitats financeres, filials immobiliàries... són grans tenidors per naturalesa, tot i que no siguin titulars no ja d'un habitatge a Catalunya, sinó encara que no siguin titulars d'un sol immoble. Recordem, d'acord amb l'article 5.9 de la llei catalana són:

Les entitats financeres i les seves filials immobiliàries; les entitats de gestió d'actius: en general i dels procedents de la reestructuració bancària¹⁶; i els fons de capital risc i de titulització d'actius¹⁷.

Totes aquestes persones jurídiques esmentades i els fons tenen l'obligació

d'inscriure's al Registre de Grans Tenidors de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya? Tot i que no tinguin cap habitatge en territori català? Tot i que no siguin propietaris de cap immoble? Tot i que no tinguin immobles a Catalunya i siguin entitats estrangeres? I si no s'hi inscriuen, se'ls imposarà la multa que preveu la llei per a l'infractor?

Em sembla evident que no. No vament, trobem a faltar un criteri general de delimitació que assenyali que, perquè se'ls apliqui la regla que els obliga a inscriure's al registre de la Generalitat han de posseir, almenys, un habitatge a Catalunya, no és suficient que aquesta condició s'estableixi mitjançant una menció en una pàgina web. Qualsevol altra solució ens porta, una altra vegada, a l'absurd.

D'altra banda, tot i que els fons tenen la consideració d'entitat financera a l'efecte de la llei que regula les Societats de Capital Risc i altres entitats d'inversió col·lectiva¹⁸, el cert és que els fons de titulació han de quedar expressament exclosos de la inscripció en el Registre de Grans Tenidors perquè l'article 15 de la llei de foment de finançament empresarial¹⁹ diu expressament que els fons de titulació són «patrimonis separats, mancats de personalitat jurídica». I atès que la DA estableix la inscripció de les «persones jurídiques» a què fa referència l'article 5.9 de la llei catalana i els fons de titulació no tenen personalitat jurídica, no són persones jurídiques, ergo no estan subjectes a inscripció²⁰.

Això té una transcendència extraordinària als efectes dels drets de

tempteig i retracte que corresponen a la Generalitat en la transmissió d'habitatges dels grans tenidors. M'explico: el criteri legal per estar sotmès a aquests drets d'adquisició preferent legals és que el transmissor sigui una «persona jurídica» inscrita al Registre de Grans Tenidors (més enllà de la situació transitòria que analitzarem més avall, però en el seu moment serà així, persona jurídica «inscrita», en tot cas, per quan es desplegui la regulació de desenvolupament del registre). I si un transmissor és un fons de titulació (que tenen reconeguda la capacitat de tenir inscrits els béns a favor seu al Registre de la Propietat pel Reglament de plans i fons de pensions²¹), en cap cas hi haurà un dret d'adquisició preferent, perquè els fons de titulació no poden inscriure's al Registre de Grans Tenidors perquè no són «persones jurídiques» i, per tant, no se'ls pot aplicar una norma que, com a limitadora del dret de propietat, s'ha d'interpretar en termes restrictius.

La Generalitat no ha desplegat la normativa que ha de regular el Registre de Grans Tenidors, però des del passat 6 de maig el registre és operatiu a la web de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya²². Per ara, i sense suport legal respecte dels requisits i contingut de la inscripció, el web publica l'obligatorietat de la inscripció de les persones a qui ens hem referit (recordem que el web inclou les persones físiques de la llei espanyola), i la necessitat que el gran tenidor informi del nombre d'habitatges de què és titular.

16 Regulades al Reial decret 1559/2012 i a la Llei 8/2012, respectivament.

17 Cal tenir en compte a més que la Llei 22/2014 considera que (a l'efecte d'aquesta llei) són establiments financers no només tots els fons esmentats, sinó també les societats de garantia recíproca.

18 Llei 22/2014, de 12 de novembre, per la qual es regulen les entitats de capital de risc, altres entitats d'inversió col·lectiva de tipus tancat i les societats gestores d'entitats d'inversió col·lectiva de tipus tancat, i per la qual es modifica la Llei 35/2003, de 4 de novembre, d'institucions d'inversió.

19 Llei 5/2015, de 27 d'abril, de foment del finançament empresarial.

20 El fet que l'article 5 faci una enumeració de les societats i entitats considerades grans tenidors i encapçalí l'enumeració amb un «les persones jurídiques següents:» no els concedeix personalitat jurídica.

21 Reial decret 304/2004, de 20 de febrer, pel qual s'aprova el Reglament de plans i fons de pensions. I aquesta possibilitat va ser acceptada per la nostra Direcció General en resolució d'1 d'agost del 2014.

22 <https://web.gencat.cat/es/tramits/tramits-temes/Comunicacio-de-la-condicio-de-gran-tenidor-dhabitatge>



Seria molt important, millor, seria imprescindible, que la Generalitat aclarís amb una norma jurídica de rang suficient qui s'ha d'inscriure al Registre de Grans Tenidors. Que ens aclarís els dubtes. Perquè si qui estigui obligat a inscriure's al Registre no ho fa, això implica una infracció que comporta una sanció molt important: una multa de 9.001 € a 90.000 €. Així, l'article 124 de la llei del dret a l'habitatge català tipifica la manca d'inscripció dels obligats com una infracció greu²³, i l'article 118 de la mateixa llei imposa a les infraccions greus aquesta multa.²⁴

També és cert que el mateix article permet que les multes es condonin fins al 80 % de l'import en cas que els infractors hagin reparat la infracció objecte de la resolució sancionadora²⁵. I que el termini de prescripció de la infracció és només de 3 anys.

El que passa és que no se sap gaire bé quin és el *dies a quo* per a l'inici del termini de prescripció, i menys en una obligació continuada en el temps com és la d'inscriure's al registre. Perquè, a més, hem de recordar que el moment en què neix l'obligació d'inscriure's al registre és el mateix moment en què la persona reuneixi la condició d'obligat; no hi ha lapse temporal de gràcia²⁶.

Entre l'allau de normes reguladores de les obligacions dels grans tenidors que se'ns ha vingut a sobre, sempre en emergència i sempre urgents, ens arriba aquest any el Decret llei 2/2025, de 25 de febrer, pel qual s'adopten mesures urgents en matèria d'habitatge i urbanisme

I pel que fa al contingut de la inscripció, per ara està molt sumàriament regulat a la disposició addicional 27a de la llei del dret a l'habitatge a Catalunya que diu que s'ha de comunicar a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya la condició de grans tenidors, així com el nombre d'habitatges de què són titulars. I això, sens perjudici que, quan entri en vigor el reglament que reguli el funcionament del Registre, hagin de dur a terme aquesta inscripció, d'acord amb la forma, les dades i els terminis que determini el reglament²⁷.

Tornarem a parlar del Registre de Grans Tenidors quan hàgim d'analitzar

els problemes que deriven de la cotitularitat d'immobles, de la naturalesa dels immobles que atorguen la condició de gran tenidor i de la delimitació de les persones que estan subjectes als drets d'adquisició preferent de la Generalitat.

El concepte de gran tenidor a l'efecte de la subjecció als drets de tempteig i retracte de la Generalitat

Anem ara amb els dos àmbits més notariais de la figura del gran tenidor: els drets d'adquisició preferent en la transmissió dels seus habitatges ubicats en zona de mercat residencial tensionat i les conseqüències fiscals de ser un gran tenidor.

Entre l'allau de normes reguladores de les obligacions dels grans tenidors que se'ns ha vingut a sobre, sempre en emergència i sempre urgents, ens arriba aquest any el Decret llei 2/2025, de 25 de febrer, pel qual s'adopten mesures urgents en matèria d'habitatge i urbanisme que imposa a determinats grans tenidors i a determinades persones, que no són grans tenidors, en determinades circumstàncies, en determinades transmissions, en determinat període, respecte de determinats immobles i en determinats àmbits, un dret d'adquisició preferent.

Tots aquests «determinats» que esmento és el que intentaré analitzar en aquest apartat.

23 Article 124. Infraccions greus.

1. Són infraccions greus en matèria de qualitat del parc immobiliari:

...

f) ..., o incomplir les obligacions de comunicació, en temps i forma, de les dades que han de ser objecte d'inscripció alRegistre de persones grans tenidores d'habitatge.

Modificació introduïda a la llei del dret a l'habitatge per l'article 5.6 del Decret llei 2/2025, de 25 de febrer. Aquest precepte va ser declarat constitucional per la STC 25/2025, de 29 de gener, sempre que s'interpreti d'acord amb el fonament jurídic 5.2 a) d'aquesta.

24 Article 118. Quanties de las sancions...

2. Les infraccions greus se sancionen amb una multa de 9.001 € a 90.000 €.

25 Article 118. Quanties de las sancions...

7. Les multes fixades per aquest article es condonen fins al 80 % de l'import corresponent en cas que els infractors hagin reparat la infracció objecte de la resolució sancionadora.

26 El paràgraf segon de la disposició addicional vint-i-setena de la llei del dret a l'habitatge de Catalunya diu:

«2. Les persones a què fa referència l'apartat anterior, des del moment en què es compleixin els requisits que originen l'obligació d'inscriure's al Registre, han de comunicar a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya la seva condició de grans tenidors, així com el nombre d'habitatges de què són titulars, sense perjudici que quan entri en vigor el reglament que reguli el funcionament del registre hagin de dur a terme aquesta inscripció, d'acord amb la forma, les dades i els terminis que determini el reglament.»

27 Com a curiositat, almenys aquí es concreta que la norma que desplegarà el registre tindrà rang: serà un reglament, abans la llei parlava una mica més indeterminadament del «decret regulador que ha de desplegar el registre de persones grans tenidores d'habitatge».

No va ser necessari elaborar un marc jurídic nou per a aquest dret d'adquisició preferent. La Generalitat en va aprofitar uns que ja tenia: els drets de tempteig i retracte que va introduir el Decret llei 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents²⁸ per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària. Un dret d'adquisició preferent legal, administratiu i temporal²⁹.

I començo per concretar qui són aquests grans tenidors als quals cal aplicar el dret d'adquisició preferent a favor de la Generalitat. Donaré el concepte, però adverteixo per endavant que en aquest cas seran dos conceptes, diferenciats per l'àmbit temporal, perquè la norma conté una disposició transitòria respecte de la qual hi ha una mena de consens tàcit entre els operadors jurídics que aquesta disposició fa referència a l'exercici dels drets de tempteig i retracte. Tot i que la norma no ho diu.

Així que és gran tenidor a l'efecte d'estar sotmès als drets de tempteig i retracte establerts pel Decret llei 1/2015 de la Generalitat:

1. Una vegada entri en vigor el decret regulador que ha de desplegar el Registre de Grans Tenidors caldrà considerar gran tenidor a l'efecte d'estar subjecte als drets de tempteig i retracte a favor de la Generalitat les persones jurídiques, que siguin grans tenidors inscrits al registre de persones grans tenidores de la Generalitat de Catalunya, i a les persones físiques o jurídiques, inscrites o no, que hagin adquirit una finca que alguna vegada va ser transmesa per un gran tenidor durant la vigència de la norma.

Aquest concepte és així de simple: persona jurídica, gran tenidor i ha d'estar-hi inscrit.

Aquest concepte és així de complex: hem vist quins grans tenidors estan obligats a inscriure's al Registre. I hem vist que no n'és fàcil la delimitació.

Ha arribat el moment d'aprofundir-hi una mica. Però abans de continuar voldria deixar caure una idea de la màxima transcendència:

En una primera lectura de la llei semblaria que, perquè neixi el dret d'adquisició preferent, cal que el gran tenidor estigui inscrit al registre. No que estigui obligat a inscriure's, és que ha d'estar-hi inscrit. Així que, segons el tenor literal de la llei, si una persona jurídica que està obligada a inscriure's no ho ha fet, la transmissió que faci no estarà subjecta als drets d'adquisició preferent de la Generalitat. La conseqüència jurídica és que se li aplicarà la sanció per la manca d'inscripció a què ens hem referit abans, però no que hagi de complir amb les notificacions i resta d'obligacions formals per poder vendre un habitatge. Una altra cosa és com establirà el decret regulador del Registre que s'ha d'acreditar el fet negatiu de no estar inscrit. No sembla que això sigui difícil en un registre que funcioni àgilment com passa amb el de CIF revocats.

Això no obstant, en una segona lectura de la llei veiem que això no és així. La norma conté una afirmació que constitueix, al meu parer, el més gran dels atemptats a la seguretat jurídica en el trànsit immobiliari. Diu: «Article 2, 1... Aquest dret d'adquisició preferent afecta la primera transmissió i les posteriors dels habitatges durant la vigència d'aquest decret llei.»

Amb això s'inclou una nova persona subjecta als drets d'adquisició preferent de la Generalitat. Amb la qual cosa tenim un no gran tenidor subjecte als drets de tempteig i retracte:

Qualsevol persona, física o jurídica, que transmeti un habitatge en zona de mercat residencial tensionat, durant la vigència del decret llei, si en alguna transmissió anterior va néixer el dret d'adquisició preferent.

És demolidor.



28 Un altre cop extraordinari, una altre cop urgent.

29 Temporal però prorrogat i prorrogable. I tal com està el problema d'accés a l'habitatge i com n'està de conscienciada l'opinió pública amb la qüestió, es pot vaticinar sense arriscar gaire la meua credibilitat que el 2027 es tornarà a prorrogar.



Aquest afegitó de la norma («afecta la primera transmissió i les posteriors dels habitatges durant la vigència d'aquest Decret llei») suposa:

- Que els compradors de qual-sevol habitatge que es trobi en zona de mercat residencial tensionat comprin amb el dubte de si els afectarà el dret d'adquisició preferent de la Generalitat o no, i sigui el venedor gran tenidor o no ho sigui, perquè fins ara³⁰ la dada de si l'habitatge va ser venut en alguna ocasió per un gran tenidor es una dada que no se subministra per nota simple d'informació continuada que els registradors traslladen als notaris per posar de manifest la situació de càrregues de la finca i donar al comprador la informació i la seguretat que necessita a l'hora de comprar un habitatge. Una inseguretat jurídica palmària³¹.
- Que ja no es pot afirmar que només les persones jurídiques estan subjectes al tempteig i retracte que estableix la norma, també ho estan les persones físiques que hagin adquirit d'un gran tenidor subjecte als mateixos drets. I si una persona va adquirir d'un gran tenidor l'habitatge abans que entrés en vigor el Decret llei 2/2025? Crec que, en aquest cas, la transmissió que faci el comprador no ha d'estar subjecta. No hi ha cap mitjà real per comprovar si quan va vendre el gran tenidor efectivament era gran tenidor, i el que

és segur és que el gran tenidor no estava inscrit al registre.

Això no obstant, cal recordar que la D. G. de Dret i Entitats Jurídiques de la Generalitat, amb més bona voluntat que eficàcia, va dir a la seva resolució de 4 de febrer de 2021 (referint-se a aquests mateixos drets de tempteig i retracte, però en un supòsit d'habitatges provinents d'una execució hipotecària) que en aquests casos «... sembla convenient que la informació registral que s'expedeixi reflecteixi la circumstància de l'adjudicació hipotecària anterior de la finca, o la compensació o el pagament de deutes anteriors, tot i no ser ja vigent la titularitat registral del domini adquirit en virtut d'aquests títols», «amb la finalitat que la publicitat registral reculli una càrrega vigent i doni a conèixer a terceres persones l'existència dels drets legals d'adquisició preferent a favor de l'Administració i de l'Ajuntament de Barcelona en les transmissions de domini que es facin». I més que «convenient» sembla imprescindible.

Si això és el que pensa l'Administració, per què no legisla imposant la menció registral de l'existència d'aquest dret d'adquisició preferent, temporalment il·limitat? Crec que seria un bon moment per dictar un altre decret llei, amb la urgència que s'ha fet servir per a altres temes menys transcendentals. I que no se'ns digui que no és competència de la Generalitat perquè regula una qüestió que afecta la inscripció als registres de la propietat, ja que és coneguda la doctrina del TC que és competent la Generalitat per regular matèria relativa als registres de la propietat i les seves inscripcions

quan es tracta de desenvolupar una institució autonòmica.

— Cal tenir en compte que la persona que ven en aquest supòsit no està inscrita en cap registre.

Seguim ara amb l'element subjectiu del dret de tempteig i retracte. Qui ha de ser considerat gran tenidor?

En aquest cas, no les persones físiques, que només estaran subjectes en les transmissions posteriors, si escau, tot i que siguin grans tenidors a altres efectes.

Estan subjectes les **persones jurídiques** següents sempre que estiguin **inscrites** al Registre de Grans Tenidors, si bé aquí no és necessària la referència a què siguin titulars d'almenys un habitatge a Catalunya, perquè s'està transmetent un habitatge en una zona de mercat residencial tensionat de Catalunya i, per tant, són també subjectes passius del dret d'adquisició preferent creat:

1.1. Les entitats financeres, les filials immobiliàries d'aquestes entitats, els fons d'inversió i les entitats de gestió d'actius, inclosos els procedents de la reestructuració bancària, d'acord amb la legislació mercantil.

1.2. Els fons de capital risc. Però excloc els fons de titulització d'actius perquè, com he dit, no tenen personalitat jurídica.

1.3. Les persones jurídiques que, per si soles o a través d'un grup d'empreses, siguin titulars almenys d'onze habitatges ubicats al territori de l'Estat³².

Ara no podem entrar a determinar què és un grup d'empreses. Esquemàticament: societats participades amb

30 I fins ara hi ha el mateix problema amb els habitatges que provenen d'un procés d'execució hipotecària, que des del 2015 està subjecte al mateix dret d'adquisició preferent.

31 Una altra cosa seria si els registres complissin amb la seva obligació legal de permetre als notaris l'accés en línia als llibres del registre, incompleta des que la llei els hi va imposar el 2011. El màxim que fan els registres és advertir que la finca es troba en una zona de mercat residencial tensionat, però no si està subjecta o no als drets de tempteig i retracte.

32 S'exceptuen els operadors d'habitatge social, incloent-hi, també a parer meu, l'INCASÒL i l'Agència de l'Habitatge de Catalunya: «1r Els promotors socials a què fan referència les lletres a i b de l'article 51.2 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

2n Les persones jurídiques que tinguin més d'un 15 % de la superfície habitable de la propietat qualificat com habitatges de protecció oficial destinats a lloguer.

3r Les entitats privades sense ànim de lucre que proveeixen d'habitatge persones i famílies en situació de vulnerabilitat residencial.»

paquets de control o societats recíprocament participades amb paquets de control. Més dubtós és el cas de societats bessones en què la composició dels seus socis és idèntica. Val més que ens remetem a l'article 42 del Codi de comerç³³.

Només aclarir una qüestió: els habitatges que tingui una societat filial se sumen als de la matriu, i els de totes les filials se sumen als de la matriu; però no s'han de sumar els habitatges d'una filial amb els d'una altra filial, tot i que siguin del mateix grup, si no és que una filial controla l'altra.

1.4. La persona jurídica que sigui titular de més de deu immobles urbans d'ús residencial a tot l'Estat.

Per què incloc aquestes persones jurídiques en un apartat diferent de l'anterior? Perquè en el galimaties del concepte de gran tenidor, també cal diferenciar-los pel tipus d'immoble del qual sigui titular (després veurem què pot significar ser titular). La llei es refereix en algunes ocasions a «habitatges» (ho tenim més o menys clar, és una categoria delimitada pel tipus de

bé, no pel seu ús), altres vegades parla d'«immobles urbans d'ús residencial» (excloent-ne la casa al camp, però és una categoria delimitada per l'ús) i altres vegades parla d'«immobles d'ús residencial» (no necessàriament urbans, però delimitats també per l'ús).

1.5. La persona jurídica propietària de cinc o més immobles urbans d'ús residencial ubicats dins de la zona de mercat residencial tensionat.

Aquest supòsit està contingut en la Memòria de la Generalitat per a la declaració de les zones tensionades que, en exercici de la facultat que concedeix a les comunitats autònomes l'article 3.k de la llei d'habitatge estatal per particularitzar la definició de gran tenidor que aquesta dona, en la declaració d'entorns de mercat residencial tensionat, fins a aquells titulars que ho siguin de cinc o més immobles urbans d'ús residencial ubicats en aquest àmbit, quan així ho motivï la comunitat autònoma en la memòria justificativa corresponent.

Fent ús d'aquesta facultat, la Generalitat aprofita i no només estableix

el mínim d'habitatges per ser considerat gran tenidor³⁴, sinó que també (extralimitant-se?) canvia el concepte de titularitat pel de propietat i declara zona de mercat tensionat fins a 271 municipis de Catalunya, que representen més del 82 % del sòl urbà de la comunitat, i afecta 7 milions de persones.

No oblidem, però, que quan la Generalitat defineix el gran tenidor no exigeix que les zones tensionades s'ubiquin a Catalunya, poden ser habitatges que s'ubiquin en zones tensionades en qualsevol lloc d'Espanya. Per ara n'hi ha al País Basc (resolucions de 28 de gener i de 30 d'abril de 2025), i molt majoritàriament a Catalunya (resolucions del 14 de març i del 8 d'octubre del 2024).

No oblidar tampoc que aquestes declaracions de zona tensionada són temporals i tenen data de caducitat. Pel que fa a les zones catalanes, estan qualificats fins al 10 d'octubre del 2027 els 131 primers municipis i fins al 16 de març del 2027 els 140 segons³⁵.

33 «Hi ha un grup quan una societat ostenti o pugui ostentar, directament o indirectament, el control d'una altra o d'altres. En particular, es presumeix que hi ha control quan una societat, que es qualifica com a dominant, es trobi en relació amb una altra societat, que es qualifica com a dependent, en alguna de les situacions següents:

a) Posseeixi la majoria dels drets de vot.

b) Tingui la facultat de nomenar o destituir la majoria dels membres de l'òrgan d'administració.

c) Pugui disposar, en virtut d'acords subscrits amb tercers, de la majoria dels drets de vot.

d) Hagi designat amb els seus vots la majoria dels membres de l'òrgan d'administració, que exerceixen el càrrec en el moment en què s'hagin de formular els comptes consolidats i durant els dos exercicis immediatament anteriors. En particular, es presumeix aquesta circumstància quan la majoria dels membres de l'òrgan d'administració de la societat dominada siguin membres de l'òrgan d'administració o alts directius de la societat dominant o d'una altra dominada per aquesta. Aquest supòsit no dona lloc a la consolidació si la societat els administradors de la qual han estat nomenats està vinculada a una altra en algun dels casos previstos en les dues primeres lletres d'aquest apartat.

A l'efecte d'aquest apartat, als drets de vot de l'entitat dominant s'han d'afegir els que tingui a través d'altres societats dependents o a través de persones que actuïn en nom propi però per compte de l'entitat dominant o d'altres dependents o aquells de què disposi concertadament amb qualsevol altra persona.

34 Ja hem comentat que, així com es redueix el nombre d'habitatges, no pot reduir la superfície construïda de sòl urbà amb usos residencials.

35 La resolució de 8 d'octubre de 2024 declara com a zones de mercat residencial tensionat: Aiguafreda, Albinyana, Alcanar, Alcarràs, Alcover, l'Aldea, Almacelles, Alpicat, Altafulla, l'Ametlla de Mar, l'Ametlla del Vallès, l'Ampolla, Anglès, l'Arboç, Arbúcies, Artés, Artesa de Segre, Bagà, Begues, Begur, Bellpuig, Bellver de Cerdanya, Besalú, Bigues i Riells del Fai, la Bisbal del Penedès, les Borges Blanques, Breda, Cadaqués, Calaf, Calafell, Caldes de Malavella, Calonge i Sant Antoni, Canyelles, Cassà de la Selva, Castellet i la Gornal, Castellgalí, Castelló d'Empúries, Castell d'Aro, Platja d'Aro i S'Agaró, Castellterçol, Celrà, Centelles, Creixell, Cunit, Deltebre, Dosrius, l'Escala, l'Esquirol, Folgueroles, Fornells de la Selva, Gelida, Gironella, Hostalric, Linyola, Llançà, Lliçà d'Amunt, Lliçà de Vall, Maçanet de la Selva, Masquefa, Moià, Monistrol de Montserrat, Montblanc, Montbrió del Camp, Mont-roig del Camp, Móra d'Ebre, el Morell, Navàs, Òdena, Olèrdola, Olesa de Bonesvalls, Olivella, Pal·lejà, la Palma de Cervelló, Pals, Peralada, Piera, la Pobla de Montornès, el Pont de Suert, Ponts, Prats de Lluçanès, Puig-reig, la Ràpita, Riells i Viabrea, Riudarenes, Riudoms, Roda de Berà, Roda de Ter, Roses, Sant Antoni de Vilamajor, Sant Cebrià de Vallalta, Sant Esteve de Palautordera, Sant Feliu de Codines, Sant Hipòlit de Voltregà, Sant Jaume dels Domenys, Sant Jaume d'Enveja, Sant Joan de Vilatorrada, Sant Julià de Ramis, Sant Llorenç d'Hortons, Sant Llorenç Savall, Sant Martí Sarroca, Sant Pere de Riudebitlles, Sant Pere de Torelló, Sant Pere de Vilamajor, Sant Pere Pescador, Sant Quirze de Besora, Santa Bàrbara, Santa Coloma de Queralt, Santa Cristina d'Aro, Santa Eulàlia de Ronçana, Santa Maria de Palautordera, Santa Oliva, Santpedor, la Selva del Camp, la Sénia, Sentmenat, Seva, Sils, Súria, Taradell, Torrelles de Foix, Torroella



1.6. La persona física que sigui titular d'una superfície construïda de més de 1.500 m² d'ús residencial, excloent, en tot cas, garatges i trasters.

Aquest supòsit planteja també dubtes. No sabem com computar aquests metres quadrats, quin és l'instrument que podem fer servir per certificar aquesta superfície d'una manera una mica fefaent. Per descomptat, no les certificacions de localització del Col·legi de Registradors. No són gaire fiables. Moltes vegades no es refereixen a metres construïts com diu la norma, sinó útils, i fins i tot en moltes descripcions antigues no hi ha les superfícies, o no queda clar si es refereixen a l'edificació o al solar o si es refereixen a una superfície total o per planta. Potser les certificacions cadastrals. No se sap. Però potser el més raonable és refiar-se de declaracions responsables dels interessats, amb la conseqüència que, en cas de falsedat, s'està incorrent en una infracció greu de les que estableix l'article 124.f)³⁶ de la llei del dret a l'habitatge a Catalunya, amb la corresponent sanció de 9.001 € a 90.000 €.

També planteja dubtes perquè la dicció legal fa referència a metres quadrats construïts d'ús residencial. Si s'està referint al concepte urbanístic d'ús residencial, el camp és molt més

ampli que el d'habitatges: hotels, pensions, hotels apartament, residències d'estudiants, gent gran, apartaments turístics...

En una primera lectura de la Llei semblaria que perquè neixi el dret d'adquisició preferent és necessari que el gran tenidor estigui inscrit en Registre. No que estigui obligat a inscriure's, és que ha d'estar inscrit

Siguem raonables i, atesa la finalitat de la norma, entenguem que s'està referint a habitatges.

La següent pregunta que ens fem és la de quin dret s'ha d'ostentar sobre l'habitatge per computar com a titular o com a propietari d'aquest a l'efecte de ser considerat gran tenidor. Sobre tot, si ha de ser el ple domini, la nua propietat, l'usdefruit i què passa amb les quotes de copropietat.

Oblidem-nos del que al seu dia va dir la Junta de Jutges de 1a Instància

de Barcelona³⁷, perquè en aquest cas s'intentaven aclarir temes sobre legitimació processal activa i passiva en procediments possessoris i d'execució hipotecària, i només en aquest àmbit tenen sentit les reflexions dels jutges. Ens oblidarem, també, de l'ús indistint que fa cada norma del concepte de titularitat i de propietat.

Ara ens movem purament en l'àmbit del dret de propietat.

Més encertats em semblen els criteris de la Resolució 3/2025 de la D. G. de Tributs i Joc de la Generalitat de Catalunya quan intenta aclarir els termes del concepte de gran tenidor a l'efecte de la nova liquidació de l'ITP³⁸.

Tenint en compte que he equiparat el terme «titular» amb el de «propietari», la meua opinió és que:

En cas de desmembrament del domini, computa el nu propietari i no l'usufructuari.

En cas de copropietat, cal sumar quotes i cada 100 % cal computar-les com un habitatge.

El mateix per completar la superfície de 1.500 m² construïts de sòl urbà d'ús residencial. Una regla simple de proporcionalitat que sembla recollir-se a la mateixa norma.

de Montgrí, Tossa de Mar, Ulldecona, Vacarisses, Vallgorguina, Vidreres, Vielha e Mijaran, Viladecavalls, Vilafant, Vilanova del Vallès, Vilobí d'Onyar, Vinyols i els Arcs.

I la de 14 de març: Abrera, Alella, Amposta, Arenys de Mar, Arenys de Munt, Argentona, Badalona, Badia del Vallès, Balaguer, Banyoles, Barberà del Vallès, Barcelona, Berga, la Bisbal d'Empordà, Blanes, Cabrera de Mar, Cabriels, Caldes de Montbui, Caldes d'Estrac, Calella, Calldetenes, Cambrils, Canet de Mar, la Canonja, Canovelles, Cardedeu, Castellar del Vallès, Castellbisbal, Castelldefels, Cerdanyola del Vallès, Cervelló, Cervera, Corbera de Llobregat, Cornellà de Llobregat, Cubelles, Esparreguera, Esplugues de Llobregat, Falset, Figueres, les Franqueses del Vallès, la Garriga, Gavà, Girona, Granollers, Guissona, l'Hospitalet de Llobregat, Igualada, la Llagosta, Lleida, Llinars del Vallès, Lloret de Mar, Malgrat de Mar, Manlleu, Manresa, el Masnou, Matadepera, Mataró, Molins de Rei, Mollerussa, Mollet del Vallès, Montcada i Reixac, Montgat, Montmeló, Montornès del Vallès, Móra la Nova, Olesa de Montserrat, Olot, Palafrons, Palafrugell, Palamós, Palau-solità i Plegamans, el Papiol, Parets del Vallès, Pineda de Mar, Polinyà, Porqueres, el Prat de Llobregat, Premià de Dalt, Premià de Mar, Puigcerdà, Reus, Ripoll, Ripollès, la Roca del Vallès, Roquetes, Rubí, Sabadell, Salou, Salt, Sant Adrià de Besòs, Sant Andreu de Llavaneres, Sant Boi de Llobregat, Sant Celoni, Sant Climent de Llobregat, Sant Cugat del Vallès, Sant Esteve Sesrovires, Sant Feliu de Guíxols, Sant Feliu de Llobregat, Sant Fost de Campsentelles, Sant Fruitós de Bages, Sant Joan Despí, Sant Just Desvern, Sant Pere de Ribes, Sant Pol de Mar, Sant Quirze del Vallès, Sant Sadurn d'Noya, Sant Vicenç de Montalt, Sant Vicenç dels Horts, Santa Coloma de Cervelló, Santa Coloma de Farners, Santa Coloma de Gramenet, Santa Margarida de Montbui, Santa Perpètua de Mogoda, Santa Susanna, Sarrià de Ter, la Seu d'Urgell, Sitges, Solsona, Sort, Tarragona, Tàrraga, Teià, Terrassa, Tiana, Tona, Torelló, Torredembarra, Torrelles de Llobregat, Tortosa, Tremp, Vallirana, Valls, el Vendrell, Vic, Viladecans, Vilafranca del Penedès, Vilanova del Camí, Vilanova i la Geltrú, Vilassar de Dalt, i Vilassar de Mar.

36 «Article 124. Infraccions greus.

1. Són infraccions greus en matèria de qualitat del parc immobiliari:...

f) Negar-se a subministrar dades a l'Administració, obstruir o no facilitar les funcions d'informació, control o inspecció...»

37 Recordem que computaven els usufructuaris i no els nus propietaris, que no computava una propietat si no se'n tenia més del 50 %...

38 Sens dubte dictada en resposta a preguntes que va plantejar Emilio Mezquita a través del Col·legi Notarial.

Aquesta regla s'hauria d'aplicar també a comunitats que no ho són sobre quotes indivises de béns i extrapolar la participació en la comunitat de cadascun dels partícips a cadascun dels immobles comuns (guanys o altres règims matrimonials forals de comunitat, herències jacents, etc.).

Aquest criteri de proporcionalitat sembla natural. I sense cap explicació sobre això, sembla ser l'adoptat per l'Agència de l'Habitatge perquè en la inscripció dels grans tenidors al seu registre permet que s'informi de quotes de propietat, mitjançant decimals, sense exigir que necessàriament s'informi de nombres enters.

El següent condicionant, el següent problema que abordarem, és el de quin tipus de transmissió està subjecta als

drets de tempteig i retracte de la Generalitat.

La Llei parla de transmissió en general. Això no obstant, nosaltres tenim gravat al nostre ADN jurídic que, perquè un dret d'adquisició preferent es pugui exercir, qui l'exerceixi ha de satisfer al transmissor el mateix que li oferia el potencial adquirent. Per tant, perquè la transmissió estigui subjecta al dret d'adquisició preferent la contraprestació ha de ser cosa fungible. Essencialment, per a mi, compravendes.

Aquesta opinió s'ha de veure recolzada per la referència que fa el nou tercer apartat de la disposició transitòria única del Decret llei 1/2015 a la formalització de «l'escriptura de compravenda», ho reforça la idea que únicament es poden exercir aquests drets d'adquisició preferent en aquests casos de compravenda³⁹.

Però sé que no és una opinió pacífica. Hi ha qui opina que atès que la forma d'exercici dels drets d'adquisició preferent de la Generalitat és la que regula la Llei del dret a l'habitatge a Catalunya a l'article 87 i següents, el dret preferent de l'Administració s'aplica a tots «els actes i els contractes de transmissió d'habitatge», com diu la norma.

Però la veritat és que quan la llei del dret a l'habitatge a Catalunya regula aquests temptejos i retractes ho fa afectant els habitatges amb protecció oficial, estableix una contraprestació taxada i estableix que la contraprestació que ha de pagar l'Administració no pot superar en cap cas el preu màxim de transmissió fixat normativament.

Però ara ens trobem davant d'immobles amb preu lliure. Quina contraprestació s'ha d'entendre en casos de permuta, aportació a una societat, operacions estructurals de societats, etc.? No hi ha un preu legal per als habitatges i, per descomptat,

qui exerceix el dret de tempteig o qui retreu no poden lliurar al transmissor la mateixa contraprestació que rebrà en la transmissió projectada.

Això no obstant, s'ha d'entendre que, si mitjançant un altre tipus de transmissió s'intenta eludir fraudulentament l'aplicació dels drets d'adquisició preferent, l'Administració es pot servir dels seus instruments d'inspecció i d'execució per exercir coercitivament el dret. Cal recordar que, en tot cas, disposa del dret de retracte en cas que la transmissió s'hagi perfeccionat en frau dels seus drets.

A més, en cas de compravenda hi ha una important i explícita excepció. No estan subjectes al tempteig i retracte que estableix la norma les transmissions d'habitatges de nova construcció que es facin a persones físiques per a ús propi⁴⁰.

L'excepció també em planteja dubtes.

Fins quan es considera nova construcció? Crec que l'excepció és només per a la primera transmissió de l'habitatge, tot i que hi ha alguna proposta per limitar aquestes operacions a habitatges amb una cèdula d'habitabilitat que no tinguin més d'un any d'antiguitat.

S'hi inclouen els habitatges sotmesos a una gran rehabilitació? Jo entenc que sí, perquè la *ratio legis* és facilitar les vendes de promocions d'habitatge; i aquests desenvolupen la seva activitat tant mitjançant la construcció com la gran rehabilitació. Tots dos processos posen habitatges al mercat. A més, aquestes transmissions fetes després d'una gran rehabilitació estan subjectes a IVA en els mateixos termes que les vendes d'habitatges de nova construcció, sempre que la rehabilitació sigui de la suficient entitat perquè la seva primera venda posterior quedi subjecta a IVA, amb compliment



39 «3. Mentre ..., s'ha d'acreditar mitjançant certificació registral el nombre d'habitatge de què són propietaris en el moment de **formalitzar l'escriptura de compravenda**. Aquesta certificació s'ha de testimoniar al títol.»

40 Article 2.2.1 del Decret llei 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària.



de les exigències de la llei reguladora d'aquest impost.

Per això s'han de complir dos requisits exigents: en primer lloc, un requisit qualitatiu, que més del 50 % del cost total del projecte de rehabilitació «es correspongui amb obres de consolidació o tractament d'elements estructurals, façanes o cobertes o amb obres anàlogues o connexes a les de rehabilitació»; en segon lloc, un requisit quantitatiu, sempre que el cost esmentat excedeixi el 25 % del preu d'adquisició de l'edificació, quan aquesta va tenir lloc dos anys abans del començament de les obres de rehabilitació o, en un altre cas, del valor de mercat que tingués l'edificació en el moment de l'esmentat inici⁴¹.

Pel que fa a l'objecte del tempteig i del retracte, hem de dir que l'article 2 del Decret llei 1/2015, del 24 de març, diu clarament que el que s'ha de transmetre és un habitatge. No es perd en: sòl urbà d'ús residencial o sòl d'ús residencial o altres parafrasis. En definir l'objecte per naturalesa i no per destinació s'inclouen tots els habitatges, tot i que el seu ús sigui diferent de l'ús residencial (despatxos, habitatge turístic...).

Això sí, l'habitatge ha d'estar en zones de mercat residencial tensionat.

Ja hem parlat una mica d'aquestes zones tensionades. Ara només dir:

Que la competència per a la declaració d'una zona com de mercat residencial tensionat, la llei espanyola mateixa l'atorga a les comunitats autònomes en l'article 3.k). Però només relativament, perquè en afectar el dret constitucional de propietat i les normes de funcionament del mercat, les resolucions que les estableixen han de ser ratificades per la Secretaria d'Estat d'Habitatge.

Que aquesta declaració ha d'anar precedida d'una memòria justificativa (que a Catalunya ha servit per reduir el nombre d'habitatges que cal per ser considerat gran tenidor).

I que els criteris perquè una zona es pugui declarar de mercat residencial tensionat són: que l'oferta d'habitatge disponible sigui insuficient per cobrir la demanda de la població, que la càrrega financera de l'habitatge (lloguer o hipoteca més despeses) superi el 30 % dels ingressos mitjans de les llars, o que el preu de compra o lloguer hagi augmentat més de tres punts percentuals per sobre de l'IPC en els darrers cinc anys.

Segons la Memòria de la Generalitat⁴², aquests són els criteris utilitzats per poder declarar pràcticament la totalitat de Catalunya com a zona tensionada. Però s'han criticat molt les fonts a què s'ha acudit per a l'elaboració de la Memòria, perquè es fonamenten essencialment en els estudis de l'Observatori Metropolità de l'Habitatge, que recull les dades de l'INCASÒL, i més concretament de les fiances que hi ha dipositades a l'INCASÒL pels lloguers d'habitatges a Catalunya d'acord amb l'article 36.1 de la LAU. I es critica aquesta font per dos motius: 1. Perquè ignora els lloguers que no requereixen aquest dipòsit, que són molts, i aquells que voluntàriament incompleixen; i 2. Aquest dret de tempteig i retracte afecta la propietat dels habitatges, el mercat del lloguer no és rellevant a aquests efectes.

Per acabar, m'agradaria recordar que es tracta d'un dret temporal. La seva vigència s'estableix en principi només fins al 27 de març del 2027. Quan es va subjectar els grans tenidors a aquest dret d'adquisició preferent no es va crear un nou dret de tempteig i retracte administratiu, sinó que

es va incardinar en el que ja havia creat el DL 1/2015 de la Generalitat. I aquest decret va configurar el dret d'adquisició preferent com un dret temporal que es va crear per un termini de vigència de 6 anys, termini que es va prorrogar per uns 6 anys més el 2019. Per tant, en incloure's la figura en un dret ja existent es veu afectat per les seves condicions, en aquest cas temporals.

No entro en els detalls formals de notificació, terminis, requisits..., però repeteixo el que acabo de dir, són els mateixos que en els casos de transmissió d'un habitatge adquirit com a conseqüència d'una execució hipotecària. Només recordar que el dret es regula a la Llei del Dret a l'Habitatge catalana⁴³ i que la renúncia de la Generalitat a exercir el seu dret val només per tres mesos.

2. Mentre no entri en vigor el decret regulador que ha de desplegar el Registre de Grans Tenidors cal considerar gran tenidor les persones jurídiques que tinguin el nombre d'habitatges que estableix la Llei per considerar-les com a tals i, a més, les que són persones jurídiques grans tenidores per naturalesa (entitats financeres i les seves filials...). Com veurem, aquestes persones queden subjectes als drets d'adquisició preferent per «aclamació popular»⁴⁴ i no per disposició legal.

La disposició transitòria del DL 1/2015 diu que «3. Mentre no entri en vigor el decret regulador que ha de desplegar el Registre de persones grans tenidores d'habitatge, les persones jurídiques que vulguin transmetre habitatges situats en una zona declarada mercat residencial tensionat, d'acord amb el que estableix l'article 2.2 d'aquest Decret llei, han d'acreditar mitjançant certificació registral el nombre d'habitatges de què són propietàries en el moment de formalitzar

41 Article 20.22n.B, 1 i 2 de la Llei 37/1992, de 28 de desembre, de l'impost sobre el valor afegit.

42 Memòria per a la declaració de 131 municipis de Catalunya com a zona de mercat residencial tensionat d'acord amb la Llei 12/2023, del 24 de maig, pel dret a l'habitatge (versió final posterior als tràmits d'informació pública i audiència).

43 Articles 87 a 91 de la llei.

44 Si se'm permet la ironia.

l'escriptura de compravenda. Aquesta certificació s'ha de testimoniar al títol.»

Abans de seguir vull fer notar, com comentarem més avall, que aquí no hi ha una referència als drets de tempteig i retracte, però la comunitat d'operadors jurídics ha entès que sí.

Per tant, no és que tinguem un nou concepte de tenidor, sinó que tenim una forma d'acreditació de la seva no condició, que és transitòria.

Si sembla una mica insuficient el sistema de subjecció als drets d'adquisició preferent mitjançant la inscripció voluntària en un registre, aquesta nova forma, la de la certificació registral, em sembla equivocada i molt poc pràctica.

Segur que la decisió del legislador d'optar per aquesta forma d'acreditació mitjançant una certificació registral està condicionada per dos motius: perquè és el que va demanar la Junta de Jutges de Barcelona per acreditar la condició de gran tenidor en matèria processal, i perquè es va veure que aquesta certificació ja existia i era més còmode.

Però:

No és la mateixa certificació dissenyada per a les qüestions processals.

No és una certificació, ningú certifica res i ningú no n'assumeix responsabilitat.

No és gratuïta.

No acredita el nombre d'habitatges, sinó que es limita a donar una sèrie de números (CRU), que són uns codis sense validesa legal, creats només per a l'organització interna dels registres, que són uns codis dels quals només es pot deduir el nombre d'immobles (de tot tipus) que la persona en qüestió té inscrits al Registre de la Propietat.

Per tant, no és que tinguem un nou concepte de tenidor, sinó que tenim una forma d'acreditació de la seva no condició, que és transitòria

No acredita que el titular sigui propietari dels immobles que reflecteix. La inscripció és voluntària, i si el titular ha alienat l'immoble i l'adquirent no l'ha volgut inscriure, el registre no publica la veritable titularitat sobre la finca.

No acredita si el titular és propietari de la totalitat de l'immoble o d'una quota indivisa sobre aquest.

No inclou les finques que el propietari no tingui inscrites.

No acredita que les finques siguin habitatges.

No acredita que les finques es trobin en zona tensionada.

No és gens àgil en la concessió.

No informa sobre si a la finca hi ha un habitatge, diversos o cap.

No acredita ni és fiable quant als metres quadrats construïts d'ús residencial, per veure si es compleix el límit dels 1.500 m².

Total, que no serveix per a res.

Un cop tens la pseudo certificació, hem de demanar nota registral de cadascuna de les finques i comprovar el poc que es pot comprovar en aquest punt amb una nota registral, donar per bona una informació que extraguem de la nota i autoritzar l'escriptura fent puntes de coixí, i un acte de fe sobre que el que entenem de les notes és de veritat el que hi ha.

Posats a triar, jo hauria preferit optar per la certificació cadastral.

No és ideal, però és: molt més àgil, més precisa quant a naturalesa de l'immoble (habitatge o no), metres quadrats construïts de sòl residencial, nombre d'habitatges existents en un únic edifici... I és gratuïta.

La dicció literal del precepte sembla donar a entendre que, tot i que el venedor es reconegui com a gran tenidor i se sotmeti a totes les seves limitacions, cal aportar la certificació registral i incorporar-la a l'escriptura. Però això és absurd i antieconòmic. Pensem en un gran tenidor que té mil finques, pensem com encareix una escriptura incorporar la certificació i més si hem d'incorporar també les notes. No crec que aquesta sigui una interpretació raonable de la norma. Si ja es reconeix la condició de gran tenidor, s'ha notificat a l'efecte del tempteig i es compleixen totes les limitacions, per a què serveix la certificació?

Sembla que aquesta és la interpretació d'alguns registradors de la propietat, que sol·liciten la incorporació de la certificació a l'escriptura, tot i que la persona jurídica venedora reconegui la seva condició de gran tenidor i, per tant, ha complert la seva obligació formal de notificar la venda a l'Agència Catalana de l'Habitatge per si vol exercir els drets d'adquisició preferent. En defensa de la posició d'aquests registradors, cal admetre que aquesta és la dicció literal de la norma, que no exclou de la necessitat de la certificació cap supòsit. Però això atempta contra el sentit comú⁴⁵.

Però el més important d'aquesta DT és que no subjecta els grans tenidors, identificats per aquest mecanisme de la certificació registral, als drets d'adquisició preferent que regula l'article 2 de la Llei.

És veritat que aquesta disposició transitòria s'introdueix al DL 1/2015

45 Quan ja havia lliurat aquest escrit a Javier Serrano, el Col·legi Notarial de Catalunya ens remet una resolució de la Direcció General de Dret i Entitats Jurídiques (sense data, però amb segell d'entrada al Col·legi de 29 de juliol de 2025), en què la D. G. resol la qüestió de l'única manera que és raonable: no és necessària la certificació a què fa referència la disposició transitòria si el venedor, persona jurídica, ja reconeix la seva condició de gran tenidor i, per tant, ha d'haver complert amb la seva obligació de notificar a l'Agència de l'Habitatge. Gràcies a Javier per permetre que afegeixi aquesta nota. I al lector li recomano la lectura de la Resolució i valorar el to en què està redactada, perquè disposi d'un exemple de com no s'ha de redactar una resolució d'un centre administratiu encarregat de perfilar el sentit de les normes d'un ordenament jurídic.



mitjançant el mateix Decret llei 2/2025, de 25 de febrer, pel qual es creen els drets de tempteig i retracte per als grans tenidors. Però podem tornar-la a llegir i no hi diu que els grans tenidors a què es refereix quedin afectats per cap dret d'adquisició preferent.

Aleshores, si no és per aplicar els drets de tempteig i retracte, per què s'introdueix aquesta DT? No em veig capacitat per conjecturar sobre aquest punt, però algú ha suggerit que podria ser per motius estadístics i de control. D'aquesta manera, ara que funciona el Registre de Grans Tenidors, però no se n'ha desplegat la regulació, l'Administració podria tenir informació dels grans tenidors que no s'han inscrit i requerir-los perquè ho facin o sancionar-los. Jo no comparteixo aquesta opinió perquè si l'Administració volgués disposar d'aquesta informació podria anar directament al Registre de la Propietat, o al Cadastre, sense haver d'estudiar les còpies de les escriptures. Però no tinc imaginació suficient per trobar una justificació a la norma, si no és per aplicar els drets de tempteig i retracte administratiu als grans tenidors.

El concepte de gran tenidor en l'àmbit de la fiscalitat indirecta

Parlem ara de la fiscalitat del gran tenidor.

Ara com ara la darrera baula del setge normatiu al gran tenidor és el Decret llei 5/2025, de 25 de març, («pel qual s'adopten mesures urgents en matèria fiscal, de despeses de personal i altres administratives»)⁴⁶.

El decret introdueix força novetats tributàries i una d'aquestes afecta els grans tenidors. És la que ara comentarem.

Es modifica l'article 641-1 del llibre sisè del Codi tributari de Catalunya, i se li dona la redacció següent als efectes que ens interessin:

«Article 641-1. Tipus de gravamen en negocis sobre béns i drets.

Els tipus de gravamen de l'impost sobre transmissions patrimonials oneroses són els següents:

5. La transmissió d'habitatges tributa al 20 % quan l'adquirent sigui una persona física o jurídica que tingui la consideració de gran tenidor.

Té la consideració d'habitatge tant l'habitatge com un traster i fins a dues places d'aparcament que hagin estat adquirits simultàniament en unitat d'acte o estiguin situats al mateix edifici o complex urbanístic, i sempre que, en tots dos casos, en el moment de l'adquisició es trobin a disposició del transmissor, sense haver estat cedits a terceres persones.

Aquest tipus de gravamen s'aplica també a les transmissions d'edificis sencers d'habitatges amb divisió horitzontal o sense divisió horitzontal.

A l'efecte de l'aplicació d'aquest tipus de gravamen:

a) Es considera gran tenidor la persona física o jurídica que sigui propietària de més de 10 immobles d'ús residencial o amb una superfície construïda de més de 1.500 m² d'ús residencial situats a Catalunya. També té aquesta consideració la persona física o jurídica que sigui titular de cinc o més immobles urbans d'ús residencial ubicats dins de la zona de mercat residencial tensionat declarada per la Generalitat de Catalunya. Al còmput no

s'inclouen ni els garatges ni els trasters.

b) S'exclouen d'aquest tipus de gravamen les transmissions següents:

- Quan l'adquirent sigui un promotor social d'acord amb l'article 51.2 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, o una entitat privada sense ànim de lucre que proveeixi d'habitatge persones i famílies en situació de vulnerabilitat residencial.
- Les adquisicions d'immobles destinades a la seu social o centre de treball del gran tenidor definit a la lletra a).»

En resum, s'introdueix un nou tipus impositiu a l'Impost de Transmissions Patrimonials i Actes Jurídics Documentats, en el concepte de Transmissions Patrimonials Oneroses: un 20 % en lloc d'un 10 %, quan:

1. L'adquirent sigui gran tenidor.

I 2. L'objecte de l'adquisició és un habitatge. I també si adquireix un traster i fins a dues places d'aparcament sempre que s'adquireixin simultàniament o estiguin al mateix edifici o complex urbanístic. A aquesta afirmació se li afegeix un afegitó si més no misteriós: «i sempre que, en tots dos casos, en el moment de l'adquisició es trobin a disposició del transmissor, sense haver estat cedits a terceres persones».

Com veiem, el criteri de les dues places d'aparcament i un traster és el mateix que utilitza la Llei de l'IVA per a l'aplicació del tipus reduït del 10 % als annexos dels habitatges⁴⁷. I l'afegitó transcrit té sentit si estem parlant d'IVA i del seu tipus reduït. Perquè

⁴⁶ Ens estranya a algú que tornin a ser tan urgents? Estem parlant d'una norma que té com a única virtualitat augmentar la pressió fiscal, però no només per als grans tenidors. S'augmenta la imposició indirecta (ITP i AJD) a tothom, cosa que no sembla que sigui una urgència social. En descàrrec seu, cal dir que també introdueix una nova exempció (en realitat bonificació del 100 %) en un determinat tipus d'adquisició d'habitatge per persones joves.

⁴⁷ Llei 37/1992, de 28 de desembre, de l'Impost sobre el Valor Afegit (IVA):

Article 91. U. 1.7è: Estableix que s'aplica el tipus reduït del 10 % als lliuraments d'edificacions destinades a habitatge, inclosos fins a un màxim de dues places de garatge i annexos situats al mateix edifici que l'habitatge, que es transmetin conjuntament amb aquest.

la compra d'un habitatge (i els seus annexos) només queda subjecta a IVA si és la primera transmissió, és a dir, si el ven el promotor o constructor i no l'ha cedit a terceres persones. Però en l'ITP, se li veu algun sentit a la frase?

Deixant de banda la venda de cosa aliena, que no crec que sigui el supòsit en què està pensant la norma, a quins casos es refereix en què els immobles no estan a disposició del transmissor perquè s'han cedit a terceres persones? Observem que no exigeix que el transmissor de l'habitatge i dels annexos sigui la mateixa persona. No, el que ens diu és que sigui qui sigui el transmissor, tingui els immobles a la seva disposició en el moment de la venda i no els hagi cedit a altres. És a dir, que el venedor sigui propietari de les finques que està venent. Estrany requisit per exigir en una compravenda.

Però parlem del concepte fiscal de gran tenidor. I és evident que tenim un nou concepte de gran tenidor que no té res a veure amb els anteriors.

A efectes fiscals és gran tenidor: la persona física o jurídica que sigui propietària de més de 10 immobles d'ús residencial o amb una superfície construïda de més de 1.500 m² d'ús residencial situats a Catalunya, o que sigui titular de cinc o més immobles urbans d'ús residencial ubicats dins de la zona de mercat residencial tensionat declarada per la Generalitat de Catalunya.

Nou concepte, molt diferent dels anteriors i que suscita una infinitat de comentaris.

Vegem-ne les diferències:

Aquí és igual que la persona sigui física o jurídica, però cal excloure els fons de titulació perquè no són persones ni físiques ni jurídiques.

És important que s'exclouen —o millor, no s'hi inclouen— els que hem anomenat grans tenidors per naturalesa, aquells que eren grans tenidors només per la seva forma jurídica o per la seva naturalesa: les entitats financeres, les filials immobiliàries d'aquestes entitats, els fons d'inversió i les entitats de gestió d'actius, inclosos els procedents de la reestructuració bancària, d'acord amb la legislació mercantil, i els fons de capital risc.

Està clar que aquestes entitats poden estar sotmeses al supòsit de fet que estableix el Codi Tributari i ser llavors grans tenidors (quan tinguin els habitatges corresponents). Però dic que cal entendre'ls exclosos com a grans tenidors *per se* a efectes fiscals (si no tenen els habitatges), perquè la norma no els cita, i no podem interpretar de manera extensiva una norma que estableix un impost. La seva interpretació s'ha d'ajustar als que diu l'article 3.1 del Codi Civil i, per tant⁴⁸, segons el sentit propi de les seves paraules, en relació amb el context, els antecedents històrics i legislatius, i la realitat social del temps en què han de ser aplicades, atenent fonamentalment a l'esperit i la finalitat d'aquestes.

I el precepte ni cita ni esmenta els grans tenidors per naturalesa.

Fixem-nos també en una curiositat: quan es refereix als més de 10 habitatges i als metres construïts parla, molt pròpiament, de «propietari»; no obstant, quan es refereix als cinc habitatges en zona tensionada parla, confusament, de «titular». Per què? Això obliga l'exegea a pensar si s'està referint a dues coses diferents, a dos tipus de drets diferents sobre els immobles. No crec que els dos drets siguin substancialment diferents, sinó que la doble referència es deu a aquesta

manca de sistemàtica que impregna tota la legislació sobre grans tenidors.

El que sí que és una diferència absoluta, en relació amb els conceptes anteriors de grans tenidors, és l'exigència que els habitatges que computen per ser gran tenidors estiguin a Catalunya, igual que passa amb els metres quadrats construïts.

Aquest és un canvi de paradigma radical, perquè no exigeix que l'habitatge que s'estigui adquirint es trobi a Catalunya (cosa que és evident), sinó que tots els habitatges del gran tenidor necessaris per al còmput de la seva qualitat de gran tenidor es trobin a Catalunya. Això implica també que el Registre de Grans Tenidors no ens servirà per saber si el comprador és un gran tenidor subjecte a l'ITP agreujat o si no ho és. Perquè recordem que estan obligats a inscriure's al Registre els qui tinguin més de 10 habitatges a tot el territori de l'Estat, o 5 a zones tensionades (que existeixen en altres comunitats autònomes).

Afortunadament, el pagament de l'ITP es fa mitjançant una autoliquidació, per la qual cosa és responsabilitat del subjecte passiu informar correctament respecte de la seva situació a l'efecte de l'impost. Els notaris complirem advertint de les obligacions dels compradors i de les circumstàncies que donen lloc a l'ITP agreujat, però no les haurem de comprovar, ni hi ha manera de fer-ho⁴⁹.

El precepte també diu que el tipus agreujat d'ITP s'aplica a les transmissions d'edificis sencers d'habitatges amb divisió horitzontal o sense divisió horitzontal. Però això no és una especialitat dels grans tenidors, perquè el mateix decret llei que regula la fiscalitat indirecta del tenidor imposa l'ITP agreujat a les adquisicions d'edificis

48 L'article 12.1 de la LGT es remet al Codi civil quant a la interpretació de les seves normes:

«Article 12. Interpretació de les normes tributàries.

1. Les normes tributàries s'han d'interpretar d'acord amb el que disposa l'apartat 1 de l'article 3 del Codi civil.»

49 Una altra cosa serà si hem de gestionar el pagament de l'impost.



sencers sigui qui sigui el comprador, sigui gran tenidor o no⁵⁰.

Quant a l'excepció de les adquisicions d'immobles destinades a la seu social o centre de treball del tenidor, la veig una mica anecdòtica perquè l'ITP s'aplica a habitatges, per la qual cosa la majoria de les seus socials o centres de treball del gran tenidor ja no tributarien pel tipus agreujat, atès que no és freqüent que siguin habitatges.

Però tampoc no està de més quan el centre de treball d'un gran tenidor persona física sigui el seu habitatge o quan la seu social d'una societat s'instal·li en un habitatge que dediquin a oficina.

El que sí que és d'agrair és que la Direcció General de Tributs i Joc, a través de la Resolució 3/2025, ha aclarit alguns dels dubtes derivats tant del Decret llei 5/2025 com del mateix concepte de gran tenidor⁵¹. I ha modificat fins i tot moltes vegades la literalitat de les normes que els desenvolupen.

Moltes de les coses que diu la resolució són aclaridores. Algunes no.

Vegem-les:

Pel que fa al que cal entendre per «propietari» (i caldrà pensar també respecte què cal entendre per «titular») afronta el tema de les cotitularitats, però al meu entendre parcialment. En cas de desmembrament del domini opta per la solució contrària a la de la Junta de Jutges de 1a Instància de Barcelona i considera propietari el nu propietari, sense que computi l'usdefruit per determinar el nombre d'habitatges. Em sembla encertat aquest punt de vista.

Més erràtica em sembla la solució de la Resolució pel cas de cotitularitats.

Els únics habitatges que computen per determinar si el gran tenidor és propietari dels corresponents 11 o 5 habitatges són els que li pertanyen en un 100 %. Si la participació és



inferior, l'habitatge ja només computa per sumar els 1.500 m² de superfície construïda d'ús residencial situats a Catalunya. En aquest cas és gran tenidor si, sumant les superfícies dels habitatges que tingui en la seva integritat més el percentatge corresponent a la seva propietat d'aquells en què tingui una participació indivisa, supera els 1.500 m².

No em vull queixar d'una interpretació que clarament beneficia el contribuent. Però hauria estat més raonable que les quotes indivises d'habitatge computessin en el percentatge corresponent, i aplicar les regles de proporcionalitat per assolir el nombre d'habitatges que els farà ser considerats grans tenidors.

En tot cas, la interpretació ha estat aquesta. Almenys en tenim una.

Conseqüentment, quan un matrimoni tingui habitatges per meitats entre els cònjuges, i els adquireixin tots dos cònjuges per parts iguals, serà irrelevant el nombre d'habitatges que

posseeixin, sinó que l'important serà que tinguin més de 3.000 m construïts d'ús residencial entre tots dos. I aquesta dada és molt més difícil i més conflictiva d'acreditar que simplement el nombre d'habitatges.

Això té un altre matís rellevant. Això dels metres quadrats no té res a veure amb les tan esventades zones de mercat residencial tensionat.

Perquè recordem que l'article 3.k) de la Llei del Dret a l'Habitatge espanyola permet a les comunitats autònomes particularitzar el concepte de gran tenidor, i redueix el nombre d'habitatges necessaris per ser considerat com a tal fins a un nombre de cinc quan es declara una zona tensionada, però no els permet reduir la superfície construïda dels 1.500 m² que és el paràmetre que estableix la mateixa Llei.

Molt interessant és l'afirmació que fa la Resolució que, per determinar el nombre d'habitatges, no computa l'habitatge habitual del tenidor (definit en els ja coneguts termes de la Llei de

50 La Resolució de la D. G. de Tributs 3/2025, a què després farem referència, aclareix algunes qüestions en relació amb l'adquisició d'edificis sencers. Aquest no és el lloc per analitzar-ho, però només cal recordar que explica acuradament com es merita l'impost en cas que l'adquisició de l'edifici es produeixi amb adquisicions successives.

51 Probablement en resposta a algunes de les preguntes plantejades per Emilio Mezquita a través del Col·legi Notarial.

l'IRPF, que, per tant, no s'acrediten, sinó que s'assoleixen amb el transcurs de tres anys). No hauria estat mala cosa que en tots els còmputos per assolir la categoria de gran tenidor s'hagués exclòs l'habitatge habitual.

També s'exclou del tipus agreujat l'adquisició de l'habitatge habitual d'una persona física gran tenidora.

La Resolució justifica aquestes dues afirmacions en el dret constitucional a un habitatge digne i adequat i a l'obligació dels poders públics de promoure les condicions necessàries que assegurin aquest dret. No tinc gaire a dir sobre això. Em semblen bé totes dues coses: que el domicili habitual no computi i que la seva adquisició no estigui subjecta a un tipus agreujat.

Aquesta mesura d'incrementar el tipus impositiu als grans tenidors, teòricament sí que hauria de contribuir a reduir, o no incrementar, el preu de l'habitatge. Perquè hauria de reduir la demanda. Els grans tenidors que hagin de pagar ITP no compraran habitatges a Catalunya, la demanda es redueix, el preu hauria de baixar.

Això no obstant, crec que és una mesura que va dirigida no contra el gran tenidor gran (si se'm permet la redundància), sinó contra el gran tenidor petit⁵². És a dir, el gran tenidor que va al mercat al detall, que compra a particulars individualment. Perquè aquestes són les operacions que al final quedaran subjectes a l'ITP, i pagaran un 20 %.

Els grans tenidors grans, les entitats de gran volum, solen adquirir els seus habitatges en operacions corporatives que comprenen molts habitatges, i els solen adquirir d'altres grans companyies. Com que ambdues parts són subjectes passius de l'IVA, en aquestes operacions es renuncia sempre a l'exempció de l'IVA, i, per tant, s'exclou l'aplicació de l'ITP (ni normal ni agreujat). Per això crec que

aquests grans tenidors es vegin molt afectats per la implantació del tipus agreujat de l'ITP.

Ara per ara el que hem aconseguit amb aquesta amalgama de normes tan urgents és que el problema de l'habitatge hagi passat de ser l'onzena preocupació dels espanyols el 2015 a ser la seva primera preocupació deu anys després

Això sí, aprofitant que el Pisuerga passa per Valladolid, el Decret llei s'anima a fer unes quantes pujades d'impostos més⁵³, i entre aquestes ha pujat l'Impost d'Actes Jurídics Documentats quan es renuncia a l'exempció de l'IVA del 2,5 % al 3,5 %.

Els números del gran tenidor

Vull introduir aquest apèndix per defensar una idea personal.

Quan vaig sentir a parlar del gran tenidor per primera vegada em vaig fer a la idea que estàvem parlant de les grans corporacions immobiliàries, el volum de les quals podia influir en els macronúmeros del mercat immobiliari.

Sembla que aquesta era també la idea de Sala Roca quan diu: «La lògica induïx a pensar que un gran tenidor és aquell que per la quantitat d'habitatges que té exerceix una certa posició de control al mercat...»⁵⁴

Després vaig anar a la llei i vaig veure que no, que es considerava gran tenidor persones que tenien una posició que a qualsevol altre mercat seria molt minorista. No és una posició de

control relatiu del mercat el que induïx la Llei a qualificar una persona com a gran tenidor.

Si l'objectiu del regulador fossin aquestes grans corporacions, potser la Llei els podria obligar a determinar actuacions que potser poguessin condicionar el mercat de l'habitatge, coadjuvant amb els poders públics per destensar (no crec que la paraula sigui correcta) els grans desequilibris del mercat de l'habitatge. Obligant-los, per exemple, a destinar un percentatge dels seus habitatges a lloguer social, compensar amb habitatges destinats a domicili de les famílies els habitatges que destinin a lloguer turístic... En fi, obligant a cooperar amb els poders públics, actuant sobre l'ús dels seus habitatges. Aquestes actuacions dels poders públics no suposen un atemptat a la llibertat del mercat ni al dret de propietat, com ha aclarit el TJUE en la Sentència de la Gran Sala de 22 de setembre de 2020, en el cas *Cali* 1.

L'exposició de motius de la Llei 24/2015, del 29 de juliol, de mesures urgents per afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica, no conté una anàlisi seriosa de a quantes persones i a quants habitatges afectaria la figura del gran tenidor.

La Memòria per a la declaració de 131 municipis com a zona de mercat residencial tensionat a Catalunya sí que fa una anàlisi numèrica de les conseqüències de la definició de gran tenidor que s'hi concreta. Però és una anàlisi de números absoluts, basada en una informació parcial i centrada en el mercat del lloguer.

Aquesta Memòria manté, i és cert que, si la qualificació de gran tenidor s'hagués limitat a les corporacions que tenen una posició de control al mercat, la normativa hauria afectat molts menys habitatges. Però no crec que la finalitat d'una norma sigui afectar molts o pocs habitatges, sinó

52 Desenvoluparé una mica aquesta idea a l'apartat següent.

53 Per ser honestos, també s'introdueix una bonificació del 100 % a l'AJD per a joves.

54 Sala Roca, Carles. Op. cit.



que els ciutadans visquin millor, i que s'assoleixin els seus objectius: racionalitzar el mercat de l'habitatge. I això s'ha d'aconseguir actuant sobre el mercat de manera efectiva, no de manera ideològica.

Les dades que maneja la Memòria provenen fonamentalment de l'Observatori Metropolità de l'Habitatge, i es basa en la informació de l'INCASÒL, que rep les fiances establertes per l'article 36.1 de la LAU, dels lloguers d'habitatges.

Evidentment, a partir del 2025 el concepte de gran tenidor tindrà gran rellevància també al mercat de la compravenda d'habitatge, que no és estudiat; i, a més, hi ha molts immobles urbans d'ús residencial que estan al marge dels lloguers ordinaris que regula la LAU.

La fundació CIVIO, després d'analitzar dades de Madrid i Catalunya, (centrada també en habitatges de lloguer ordinari), manté que els propietaris de més de 50 habitatges representen un 25 % del parc immobiliari de Catalunya, i un 10 % al de Madrid⁵⁵.

Amb tota la precaució amb què cal prendre aquestes estadístiques macro: sembla que el 55,5 % dels habitatges llogats a Catalunya són de molt petits tenidors (propietaris d'1 o 2 habitatges). D'altra banda, els grans propietaris, considerant com a tals els que tenen més de 15 habitatges (no 5), representen el 20,4 % del parc de lloguer a Catalunya (26,4 % a Barcelona).

Aquests números es distorsionen si parlem només de persones físiques. De manera que quan l'arrendador és persona física, el 73,4 % dels habitatges llogats pertanyen a molt petits tenidors (1 o 2 habitatges), i només el 6,4 % a persones amb més de 15 habitatges.

En canvi, si són persones jurídiques la concentració és molt més gran: el 58,8 % dels habitatges pertanyen a propietaris de més de 15 habitatges.

Aquests números indueixen a pensar que l'actuació o la intervenció del mercat seria més eficaç si se centrés en grans tenidors més grans que les seleccionats, als quals se'ls podrien imposar més obligacions i limitacions. La quantitat de persones que s'haurien de controlar seria molt menor, l'actuació sobre el dret de propietat podria ser més contundent, pel fet de no ser generalitzada (com diu el TJUE), i el volum d'habitatges seria suficient per influir sobre el mercat de l'habitatge.

Dues idees finals

Per finalitzar només dues reflexions:

En primer lloc, una petició al legislador. En lloc d'anar camés ajudeu-me amb el concepte de gran tenidor, adaptant-lo a cada nova ocurrència motivada sempre per una urgència o una emergència, no seria més lògic, i sobretot més segur jurídicament, que s'elaborés un sol concepte jurídic de gran tenidor, fruit d'una reflexió més assossegada, millor informada i millor assessorada, que ens oferís la seguretat jurídica imprescindible?

La seguretat jurídica més enllà de ser una obligació constitucional i un element essencial per a la pau social, ha demostrat moltes vegades ja que és essencial perquè els mercats (especialment el de l'habitatge) funcionin de manera raonable i sostenible, i l'economia creixi de manera equilibrada.

En segon lloc. Des del 2015 s'han dictat normes, tant per part de l'Administració de la Generalitat com per la de l'Estat, per intentar estabilitzar el mercat de l'habitatge. Totes amb caràcter d'«urgència»; totes per resoldre una situació d'«emergència». Totes

també limitatives dels drets de sectors o persones que el legislador considera que influeixen negativament en l'important desequilibri que presenta al nostre país el mercat de l'habitatge. Un actiu sens dubte essencial per a una vida adequada, i l'element de més valor del patrimoni familiar dels espanyols.

La dels grans tenidors, complementada amb la categoria de zones de mercat residencial tensionat, és una nova palanca que intenta racionalitzar el desbocat mercat de l'habitatge. Però el que han provocat aquestes normes limitatives de drets, i potser, al meu entendre, massa intervencionistes, és retirar habitatges del mercat. Primer del mercat de l'arrendament amb les limitacions de renda i les rigideses contractuals. I ara ho estan provocant en el mercat de la compravenda.

Si es retira producte d'un mercat i, per tant, disminueix l'oferta, s'incrementen els preus. I això és el que està passant. Avui, 11 de juliol de 2025, lleigeixo a *La Vanguardia* que els visats per a noves cases a la província de Barcelona han caigut un 34,1 % el primer semestre de l'any, i que, al conjunt de Catalunya, el descens en l'edificació d'habitatges nous ha estat del 22 % el primer semestre respecte a l'any anterior.

Si falten habitatges, el preu no tornarà a nivells raonables.

Ara per ara el que hem aconseguit amb aquesta amalgama de normes tan urgents és que el problema de l'habitatge hagi passat de ser l'onzena preocupació dels espanyols el 2015 a ser la seva primera preocupació deu anys després⁵⁶.

En deu anys no hauríem d'haver après alguna cosa? Alguna cosa hauríem de canviar, no? ■

55 D'un total de 512.412 habitatges llogats, 118.519 són de propietaris de més de 50 habitatges (el desembre del 2022). Però el que crida l'atenció és que més de la meitat d'aquests últims estan en mans de només 10 grups empresarials.

56 La font són els baròmetres del CIS corresponents als mesos de gener de 2015 i 2025.