

Vendre habitatge en zona tensionada: les noves obligacions per a societats propietàries

Amb l'aprovació de la Llei 11/2025, de 29 de desembre, de mesures urgents en matèria d'habitatge i urbanisme, Catalunya disposa ja d'un marc normatiu definitiu que introdueix un dret d'adquisició preferent a favor de la Generalitat quan el venedor d'un habitatge és una persona jurídica amb la condició de gran tenidor. En aquest article expliquem què significa a la pràctica, a qui afecta i quin és el procediment que cal seguir.

QUÈ CANVIA AMB AQUESTA NORMATIVA?

La Llei 11/2025 consolida i dona rang de llei estable al mecanisme que l'anterior Decret llei 2/2025 va introduir amb caràcter urgent. Aquell decret va ser convalidat pel Parlament el 9 d'abril de 2025 i tramitat com a projecte de llei, culminant en la Llei 11/2025, de 29 de desembre, vigent des de la seva publicació al DOGC. La norma amplia l'àmbit d'aplicació del Decret llei 1/2015, que ja reconeixia un dret de tanteig i retracte a favor de la Generalitat per a transmissions d'habitatges procedents d'execucions hipotecàries.

La novetat essencial és que aquest mecanisme s'estén a qualsevol venda d'habitatge ubicat en una zona de mercat residencial tensionat (ZMRT) quan el venedor sigui una persona jurídica amb la condició de gran tenidor. Les societats propietàries de carteres d'habitatge a Catalunya —fons d'inversió, societats patrimonials, empreses de gestió d'actius immobiliaris— queden subjectes a un nou tràmit obligatori abans de poder formalitzar qualsevol compravenda en les zones afectades.

QUI ÉS CONSIDERAT GRAN TENIDOR?

La definició general de gran tenidor prové de la Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge, que fixa en més de 10 immobles urbans d'ús residencial el llindar general. Tanmateix, Catalunya ha exercit l'habilitació que li atorga aquesta llei per reduir aquest llindar en els entorns declarats ZMRT.

DEFINICIÓ APLICABLE A CATALUNYA PER A ZONES ZMRT

És gran tenidor la persona física o jurídica que sigui titular de 5 o més immobles urbans d'ús residencial ubicats en zona de mercat residencial tensionat, excloent-ne garatges i trasters.

A QUINES TRANSMISSIONS S'APLICA AQUEST DRET?

La norma utilitza el terme genèric "transmissió", cosa que en principi podria abastar qualsevol canvi de titularitat. No obstant això, la referència explícita a l'escriptura de compravenda i el caràcter oneros implícit en el mecanisme de tanteig i retracte permeten concloure que el dret s'activa exclusivament en operacions d'alienació a títol oneros. Les donacions o altres transmissions gratuïtes queden, en principi, fora del seu àmbit d'aplicació.

Important: La norma estableix expressament que queden exclosos d'aquesta obligació els habitatges de nova construcció adquirits per una persona física per al seu ús propi.

COM FUNCIONA EL PROCEDIMENT?

L'esquema procedimental previst segueix la mateixa lògica que el ja existent per a les execucions hipotecàries. Es pot resumir en els passos següents:

1. Notificació prèvia a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya

La persona jurídica gran tenidora ha de comunicar la seva intenció de transmetre, indicant la identificació de l'habitatge, el preu pactat i les condicions de l'operació.

2. Termini de resposta de l'Administració

L'Agència disposa d'un termini màxim de 2 mesos per comunicar si exerceix o no el dret de tanteig, ampliable en 15 dies addicionals si decideix realitzar una inspecció de l'habitatge.

3. Silenci administratiu negatiu

Si transcorre el termini sense resposta, s'entén que l'Administració renuncia a l'exercici del dret i el transmissor pot procedir amb la venda.

4. Dret de retracte en cas d'incompliment

Si s'omet la notificació, s'incomplixen els requisits legals o la venda es realitza en condicions diferents de les comunicades, l'Administració pot exercir el retracte en el termini de 30 dies des que tingui coneixement de la transmissió i de les seves condicions.

NOVES OBLIGACIONS REGISTRALS: EL REGISTRE DE GRANS TENIDORS

La Llei 11/2025 modifica la Disposició Addicional 27a de la Llei d'Habitatge de Catalunya per exigir a totes les persones físiques i jurídiques amb la condició de gran tenidor que s'inscriguin en el Registre de grans tenidors, indicant el nombre d'habitatges de la seva titularitat. L'incompliment es tipifica com a infracció greu, sancionable amb multes de fins a 90.000 euros.

Mentre no entri en vigor el reglament que regularà aquest Registre, s'estableix un mecanisme transitori: les persones jurídiques hauran d'acreditar el seu nombre d'habitatges mitjançant certificació registral en el moment de la signatura de l'escriptura de compravenda, i aquesta certificació haurà de testimoniar-se en el mateix títol.

Aspectes que s'han de vigilar especialment

- El dret de tanteig i retracte s'aplica tant a la primera com a les posteriors transmissions, sempre que concorrin els pressupòsits legals en el moment de cada operació.
- Les persones jurídiques amb entre 5 i més habitatges han d'estar especialment atentes, ja que la seva condició de gran tenidor pot no resultar evident de la certificació registral i requerirà acreditació addicional davant del Notari.
- L'incompliment de l'obligació de notificació prèvia activa el dret de retracte de l'Administració, amb la conseqüència de poder quedar obligat a transmetre l'habitatge a la Generalitat en les condicions de la compravenda realitzada.

CONCLUSIÓ

La Llei 11/2025, de 29 de desembre, suposa una restricció operativa rellevant per a les persones jurídiques que gestionin carteres d'habitatge a Catalunya, especialment en els municipis declarats ZMRT. A diferència del Decret Llei 2/2025 que li va donar origen —que exigia convalidació parlamentària—, aquesta llei és definitiva i de plena aplicació. El nou règim introdueix un tràmit administratiu previ que s'haurà d'integrar en qualsevol procés de desinversió immobiliària, amb terminis i requisits l'incompliment dels quals té conseqüències jurídiques directes.

La conveniència d'analitzar cada operació de forma individualitzada —tant per determinar si concorre la condició de gran tenidor com per gestionar correctament la notificació prèvia— resulta especialment aconsellable en el context d'aquesta normativa, l'aplicació pràctica de la qual encara planteja aspectes interpretatius oberts.