

El registro catalán de grandes tenedores, a finales de octubre

Como hemos informado en comunicaciones anteriores, la creación y puesta en marcha del Registro de Grandes Tenedores (RGT) en Catalunya era una de las principales novedades regulatorias previstas para el último trimestre de 2025. Recién estrenado octubre, confirmamos la inminente aprobación definitiva de este registro, lo que marcará un cambio sustancial en las obligaciones legales y tributarias de los grandes propietarios de inmuebles (grandes tenedores) en Catalunya.

¿Quién es considerado gran tenedor?

Recordamos que la definición de gran tenedor sigue, en Catalunya, la línea marcada por la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, con las precisiones establecidas por la Generalitat de Catalunya en el trámite de comunicación de la condición de gran tenedor. Así pues, se considerarán como tales:

- Las personas físicas o jurídicas titulares de cinco o más inmuebles ubicados en municipios declarados zona de mercado residencial tensionado.
- Las personas físicas o jurídicas que sean titulares de más de 10 inmuebles urbanos de uso residencial situados en territorio del Estado o de una superficie construida de más de 1.500 m² de uso residencial, excluyendo en todo caso los garajes y los trasteros; si bien, como mínimo, una vivienda ha de estar situada dentro del territorio de Catalunya.

Situación actual y próximos pasos

Tal y como se preveía y hemos venido adelantando, la aprobación definitiva del Registro de Grandes Tenedores está prevista para la segunda quincena de octubre. Así lo ha declarado la consellera de Territorio, Vivienda y Transición Ecológica de la Generalitat y portavoz del Govern, Sílvia Paneque, quien señala que, superadas las fases de exposición pública y presentación de enmiendas por parte de los grupos parlamentarios, podría aprobarse la creación del Registro a finales de mes, momento en el que la inscripción en el Registro será obligatoria para todos los propietarios afectados.

Mientras tanto, recordamos la obligación de comunicar a la Agencia de la Vivienda de Catalunya la condición de gran tenedor, así como el número de viviendas de las que son titulares.

Aspectos clave ante la entrada en vigor del Registro

Afrontar este nuevo marco normativo con garantías exige:

- Revisar de forma actualizada la situación de la cartera inmobiliaria: comprobar el número de inmuebles y su ubicación en zonas tensionadas para anticipar la obligación de inscripción y el cumplimiento formal.
- Analizar de manera individualizada la conveniencia de realizar la inscripción: la definición de gran tenedor no está exenta de interpretaciones y debe tenerse en cuenta la eventualidad de futuras impugnaciones y revisiones, dada la introducción de determinadas medidas relevantes mediante la figura del Decreto Ley.

En BNFIX PICH seguimos con atención el desarrollo reglamentario y nos ponemos a su disposición para resolver dudas, estudiar situaciones particulares y asesorarles ante las próximas novedades en esta materia.

Víctor Bueno

victor.bueno@pich.bnfix.com

Abogado – Área Legal

BNFIX PICH Tax · Legal · Audit · Advisory