



Resolució JUS/ /2025, de de , dictada en resposta a la consulta formulada a la Direcció General de Dret, Entitats Jurídiques i Mediació per la Junta Directiva de l'Il·lustre Col·legi Notarial de Catalunya, sobre la interpretació del nou apartat 3r de la Disposició Transitòria Única del Decret Llei 1/2015, de 24 de març, introduït pel Decret Llei 2/2025, de 25 de febrer, pel qual s'adopten mesures urgents en matèria d'habitatge i urbanisme.

És dicta resolució en resposta a la consulta formulada a la Direcció General de Dret, Entitats Jurídiques i Mediació per l'Il·lustre Col·legi Notarial de Catalunya, sobre la interpretació del nou apartat 3r de la Disposició Transitòria Única del Decret Llei 1/2015, de 24 de març, introduït pel Decret Llei 2/2025, de 25 de febrer, pel qual s'adopten mesures urgents en matèria d'habitatge i urbanisme.

Relació de fets

I

El 9 d'abril de 2025, la Junta Directiva del Col·legi Notarial de Catalunya va acordar elevar consulta a la Direcció General de Dret, Entitats Jurídiques i Mediació, sobre la base del que es disposa a l'apartat 1 de l'article 7 de la Llei 5/2009, de 28 d'abril, dels recursos contra la qualificació negativa dels títols o les clàusules concretes en matèria de dret català que s'hagin d'inscriure en un registre de la propietat, mercantil o de béns mobles de Catalunya, en què pregunta sobre la interpretació del nou apartat 3r de la Disposició Transitòria Única del Decret Llei 1/2015, de 24 de març, introduït pel Decret Llei 2/2025, de 25 de febrer, pel qual s'adopten mesures urgents en matèria d'habitatge i urbanisme, en el sentit de si és procedent l'exigència per part dels registradors de la propietat d'incorporar la certificació registral prevista en la Disposició Transitòria en els casos en els quals la part venedora ja s'ha declarat com a gran tenidor i ha aportat la corresponent renúncia al dret d'adquisició preferent per part de la Generalitat de Catalunya.

II

En la resolució d'aquesta consulta, aquesta Direcció General ha estat assessorada per la Comissió que, a aquests efectes, regula la Llei 5/2009, del 28 d'abril, dels recursos contra la qualificació negativa dels títols o les clàusules concretes en matèria de dret català que s'hagin d'inscriure en un registre de la propietat, mercantil o de béns mobles de Catalunya.

Fonaments de dret

Primer

La competència de la Direcció General de Dret, Entitats Jurídiques i Mediació per resoldre consultes

1.1 L'apartat 1 de l'article 7 de la Llei 5/2009, de 28 d'abril, faculta el Col·legi de Notaris de Catalunya i el Deganat Autòmic del Col·legi de Registradors de la Propietat i Mercantils perquè elevin consultes a la Direcció General de Dret, Entitats Jurídiques i Mediació respecte d'actes o negocis jurídics relatius al dret català que siguin susceptibles d'inscripció als registres situats a Catalunya. Havent elevat la Junta Directiva del Col·legi Notarial de Catalunya consulta a aquesta Direcció General sobre la interpretació del nou apartat 3r de la Disposició Transitòria Única del Decret llei 1/2015, de 24 de març, introduït pel Decret llei 2/2025, de 25 de febrer, pel qual s'adopten mesures urgents en matèria d'habitatge i urbanisme, la Direcció General la resol en exercici de la competència que li atribueix la Llei 5/2009, de 28 d'abril.

1.2 D'acord amb l'apartat 2 del mateix article 7 de la Llei 5/2009, de 28 d'abril, les respostes d'aquesta Direcció General a les consultes tenen caràcter vinculant per a tots els notaris i els registradors de la propietat i mercantils, que hauran d'ajustar la interpretació i l'aplicació que facin del dret català al contingut d'aquestes respostes.

Segon

L'objecte de la consulta: si sempre i en tot cas és necessària la certificació registral prevista en el nou apartat 3r de la Disposició Transitòria Única del Decret llei 1/2015, de 24 de març, introduït pel Decret llei 2/2025, de 25 de febrer, relativa al nombre d'habitatges de què són propietàries les persones jurídiques que vulguin transmetre habitatges situats en una zona declarada mercat residencial tensat

2.1 El Decret llei 2/2025, de 25 de febrer, pel qual s'adopten mesures urgents en matèria d'habitatge i urbanisme, ha modificat el Decret llei 1/2015, de 24 de març, introduint un nou apartat 2n al seu article 2. Aquest nou apartat 2n afegeix dos nous supòsits de dret de tanteig i retracte a favor de l'Administració de la Generalitat de Catalunya, que s'afegeixen al previst originàriament a l'apartat 1r, i que es refereixen, d'una banda, a la "transmissió de qualsevol habitatge situat en una zona declarada mercat residencial tensat que sigui propietat d'un gran tenidor persona jurídica que estigui inscrit en el registre de persones grans tenidores d'habitatge", i, d'altra banda, "a l'adjudicació de qualsevol habitatge que provingui d'una subhasta administrativa o judicial". Amb relació al primer d'aquests dos nous supòsits, el mateix Decret llei 2/2025, de 25 de febrer, ha modificat, també, la Disposició Transitòria Única del Decret llei 1/2015, introduint-hi un nou apartat 3r, tenint en compte que no ha entrat encara en vigor el Decret que ha de desplegar el registre de persones grans tenidores d'habitatge, la vigència del qual pressuposa el nou apartat 2n de l'article 2n del Decret llei 1/2015. En aquest sentit, aquest apartat 3r estableix que, mentre no entri en vigor la regulació del registre de persones grans tenidores d'habitatge, les persones jurídiques que vulguin transmetre habitatges situats en una zona declarada mercat residencial tensat, han d'acreditar mitjançant certificació registral el nombre d'habitatges de què són propietàries en el moment de formalitzar l'escriptura de compravenda i que aquesta certificació s'ha de testimoniar en el títol.

2.2 El Col·legi Notarial de Catalunya planteja la seva consulta al voltant d'aquest apartat 3r de la Disposició Transitòria Única, preguntant si aquesta certificació és sempre necessària, fins i tot en els casos en què la part venedora ja s'ha declarat com a gran tenidora, aportant resolució de l'Agència Catalana de l'Habitatge que ho acredita, supòsits en què, segons explica a la consulta, els registradors de la propietat exigeixen igualment incorporar la certificació. El Col·legi Notarial considera que la certificació no és necessària en aquests casos, aportant diferents arguments en suport de la seva postura, que es basa fonamentalment en la interpretació de l'apartat 3r de l'esmentada Disposició Transitòria.

2.3 Amb relació a la interpretació de les normes jurídiques, el Col·legi Notarial sosté, d'acord amb l'article 3.1 del Codi civil espanyol (CCE), que "les normes han d'interpretar-se, no sols segons el sentit literal de les seves paraules, sinó també atenent fonamentalment a l'esperit i finalitat d'aquelles". Pel que fa a l'apartat 3r de la Disposició Transitòria, el Col·legi Notarial estima que, si bé i mentre no es creï el registre de grans tenidors, per garantir el dret de tanteig i retracte a favor de la Generalitat de Catalunya en el supòsit de transmissió d'habitatges per part d'una persona jurídica gran tenidora, aquesta condició ha d'acreditar-se mitjançant certificació registral acreditativa del nombre d'habitatges de què són propietàries en el moment de formalització de l'escriptura, el fonament de l'exigència del certificat és evitar que persones jurídiques que són grans tenidores, amaguin aquesta circumstància i eludeixin fraudulentament el dret d'adquisició preferent de la Generalitat. Per tant, el Col·legi Notarial considera que, si a la pròpia escriptura es reconeix l'existència d'aquest dret, no té sentit exigir la certificació registral en decaure el seu fonament. Addicionalment, la Junta Directiva apunta també que es tracta d'una exigència per part de qui té en el seu poder les dades que pretén que li porti l'autodeclarat gran tenidor, sent el resultat final el perjudici del comprador, normalment un consumidor, el qual, a més, acabarà suportant uns honoraris notariais i registrals que es dispararien en supòsits de "grandíssims tenidors", en els quals la part venedora arriba a ser propietària de milers d'habitatges, el que provoca una enorme extensió de la certificació. A judici d'aquesta Direcció General, aquestes dos afirmacions addicionals no són correctes. D'una banda, al registre de la propietat en que s'ha d'inscriure la compravenda només consten les dades corresponents a la pròpia circumscripció registral, no les de tots els habitatges de què sigui propietària la persona jurídica venedora. D'altra banda, els certificats de la condició de gran tenidor no tenen l'extensió ni el cost que els assigna la consulta. Però, sobretot, aquestes afirmacions posen de manifest que, per al Col·legi Notarial, les certificacions s'exigeixen a les persones jurídiques venedores que són grans tenidores, quan, segons el nostre parer i com es raonarà a continuació, la Disposició Transitòria Única s'adreça a les societats jurídiques venedores que no són o no manifestin ser grans tenidores.

2.4 L'argument interpretatiu del Col·legi Notarial prescindeix de l'article 111-2 Codi civil de Catalunya (CCC), que estableix els criteris interpretatius que regeixen l'exegesi de les normes jurídiques del dret civil català, remetent als principis generals que l'informen. Però, a més, l'aplicació que fa de l'article 3.1 del Codi civil espanyol requereix alguna precisió i condueix, a més, -segons aquesta Direcció General- a una conclusió errònia. En primer lloc, l'article 3.1 del Codi civil espanyol no parla del "sentit literal" de les paraules de la norma, sinó del seu "sentit propi", precisament perquè aquest sentit propi pot no estar adequadament reflectit per la literalitat de la norma. I en segon lloc, l'article 3.1 del Codi civil espanyol no diu que "les normes han d'interpretar-se, no sols segons el sentit literal de les seves paraules, sinó també atenent fonamentalment a l'esperit i finalitat d'aquelles", com si

el sentit literal de les paraules i l'esperit i la finalitat de les normes fossin elements o mitjans d'interpretació diferents que poden operar separatament, sinó que el que diu és que les normes s'interpretaran sempre segons el sentit propi -no literal- de les seves paraules, atenent fonamentalment l'esperit i la finalitat d'aquestes normes. No es pot prescindir de les paraules de la norma, que s'han d'interpretar segons el seu sentit propi i tenint en compte l'esperit i la finalitat de la norma, esperit i finalitat que no són, doncs, un element d'interpretació (com les paraules, el context i els antecedents històrics i legislatius de la norma i la realitat social del temps en què ha de ser aplicada, als quals al·ludeix l'article 3.1 del Codi civil espanyol), sinó un criteri interpretatiu que s'aplica a l'element d'interpretació amb què s'opera en cada cas. En el cas que ens ocupa i pel que fa a la interpretació de l'apartat 3r de la Disposició Transitòria Única del Decret Llei 1/2015, de 24 de març, el sentit propi de les seves paraules i l'esperit i la finalitat que inspiren la Disposició -assegurar l'exercici del dret de tanteig i retracte que l'article 2.2.1 del mateix Decret Llei atribueix a l'Administració de la Generalitat de Catalunya en la transmissió d'habitatges per part de persones jurídiques que tinguin la condició de grans tenidores en les circumstàncies previstes al precepte i evitar la frustració fraudulenta d'aquest dret d'adquisició preferent- porten a concloure, efectivament, que "les persones jurídiques que vulguin transmetre habitatges situats en una zona declarada mercat residencial tensat han d'acreditar mitjançant certificació registral el nombre d'habitatges de què són propietàries en el moment de formalitzar l'escriptura de compravenda". Però les destinatàries d'aquesta exigència no són les persones jurídiques grans tenidores que hagin reconegut aquesta condició manifestant-la a l'escriptura de compravenda -com, erròniament i segons el parer d'aquesta Direcció General, conclouen el Col·legi Notarial en la seva consulta i la pràctica registral que requereix l'aportació d'aquesta certificació- sinó les persones jurídiques que no són grans tenidores o que, sent-ho, no manifestin que ho són, ja que és en aquest cas quan han de justificar que no hi concorre la condició de gran tenidora, acreditant -com estableix l'apartat 3r de la Disposició Transitòria Única- que no són propietàries del nombre d'habitatges legalment establert per adquirir aquesta condició [cfr. article 5.9 Llei 24/2015, de 29 de juliol, i article 3.k) Llei 12/2023, de 24 de maig].

2.5 En efecte, pressupost que l'esperit i la finalitat de l'apartat 3r de la Disposició Transitòria Única s'orienten a assegurar l'exercici del dret d'adquisició preferent de la Generalitat de Catalunya en el cas que una persona jurídica gran tenidora transmet un habitatge del qual és propietària i a evitar la frustració fraudulenta d'aquest dret, quan la pròpia persona jurídica venedora manifesta a l'escriptura de compravenda ser una gran tenidora, no hi ha possibilitat de frau i no hi ha necessitat d'assegurar l'exercici d'aquest dret, que la llei reconeix i atribueix a la Generalitat. En aquest sentit, doncs, quan l'eventual frustració del dret d'adquisició preferent que intenta evitar la Disposició Transitòria Única no és susceptible de produir-se, la Disposició Transitòria Única no és aplicable, perquè la situació que es produeix no encaixa en el supòsit de fet de la norma establerta per aquesta Disposició Transitòria. Per tant, quan la persona jurídica venedora d'un habitatge manifesta en l'escriptura de compravenda la seva condició de gran tenidora, no és necessària una certificació registral que ratifiqui o confirmi aquesta condició, ja acreditada per la manifestació de la pròpia persona jurídica venedora, certificació que, en canvi, sí que és necessària quan no hi ha manifestació de la persona jurídica venedora en aquest sentit, sigui perquè no és gran tenidora o perquè, sent-ho, no ho declara. La Disposició Transitòria Única s'aplica només a les persones jurídiques que no siguin grans tenidores o que, sent-ho, no ho declaren, perquè aquestes només poden demostrar que no ho són si, mitjançant certificació registral, acrediten que no són propietàries d'un nombre d'habitatges que

excedeixi l'establert legalment per determinar la condició de gran tenidora, és a dir, han d'acreditar mitjançant certificació registral que són propietàries de menys habitatges que les que determinen aquesta condició. La Disposició Transitòria Única exigeix certament que les persones jurídiques que transmeten un habitatge acreditin mitjançant certificació registral el nombre d'habitatges dels quals són propietàries, però no diu que aquesta exigència correspongui a les persones jurídiques grans tenidores i, molt menys, a les que hagin reconegut aquesta condició a la pròpia escriptura de compravenda. L'exigència d'acreditar el nombre d'habitatges de què s'és propietari s'orienta a demostrar que el seu titular no és un gran tenidor, no a ratificar o confirmar que ho és. Aquesta exigència va dirigida a la persona jurídica que no és gran tenidora o que no manifesta ser-ho, com a mitjà d'acreditar que no ho és, però no va dirigida a la persona que sigui gran tenidora i que hagi justificat aquesta condició, manifestant ser-ho i aportant a més resolució de l'Agència Catalana de l'Habitatge en què renunciï al seu dret d'adquisició preferent. Evidentment, no té sentit que una persona jurídica gran tenidora que ha manifestat ser-ho hagi d'aportar, a més, una certificació que acrediti que és propietària del nombre d'habitatges legalment establert per tenir aquesta condició; però sí que ho té que la persona jurídica que no sigui gran tenidora o que no hagi manifestat que ho és, hagi d'aportar una certificació conforme no és propietària del nombre d'habitatges que determinen la condició de gran tenidora, ja que, mentre que la manifestació de ser una persona gran tenidora per part de la persona jurídica venedora és suficient perquè la llei atribueixi un dret d'adquisició preferent a la Generalitat de Catalunya, la manifestació de no ser-ho no és suficient per negar l'existència d'aquest dret a favor de la Generalitat. En definitiva, tenint en compte l'esperit i la finalitat de la norma que estableix l'apartat 3r de la Disposició Transitòria Única del Decret Llei 1/2015, aquesta ha de ser objecte d'interpretació restrictiva, la qual és congruent amb els principis generals que informen el dret civil de Catalunya i que constitueixen criteri interpretatiu de les seves normes, en particular, amb el principi de bona fe, que imposa que en les relacions jurídiques privades s'observin sempre les exigències de la bona fe i de l'honradesa en els tractes (article 111-7 del CCC).

Resolució

En resposta a la consulta formulada per la Junta Directiva de l'Il·lustre Col·legi Notarial de Catalunya, aquesta Direcció General resol que, en el cas que una persona jurídica declari en una escriptura de transmissió d'un habitatge situat en una zona declarada mercat residencial tensat que té la condició de gran tenidora i porti la resolució de l'Agència Catalana de l'Habitatge en què renunciï al seu dret d'adquisició preferent, no cal la petició al Registre de la Propietat i la protocol·lització en l'escriptura notarial de la certificació previnguda en el nou apartat 3r de la Disposició Transitòria Única del Decret Llei 1/2015, de 24 de març, ja que aquesta certificació es requereix per acreditar que no és gran tenidora i no per confirmar o reiterar que ho sigui.

Inmaculada Barral
Viñals - DNI
41081556Z (SIG)

Signat digitalment per
Inmaculada Barral Viñals - DNI
41081556Z (SIG)
Data: 2025.07.28 14:19:01
+02'00'

Inmaculada Barral Viñals
Directora general de Dret, Entitats Jurídiques i Mediació