

EL «GRAN TENEDOR» EN LA NORMATIVA DE VIVIENDA

**Concepto y consecuencias en
el contrato de arrendamiento
y en el proceso de desahucio**

Dra. D^a Chantal Moll de Alba Lacuve
Directora

Reservados todos los derechos. De conformidad con lo dispuesto en los arts. 270, 271 y 272 del Código Penal vigente, podrá ser castigado con pena de multa y privación de libertad quien reproducere, plagiare, distribuyere o comunicare públicamente, en todo o en parte, una obra literaria, artística o científica, fijada en cualquier tipo de soporte, sin la autorización de los titulares de los correspondientes derechos de propiedad intelectual o de sus cesionarios.

Este libro ha sido sometido a un riguroso proceso de revisión por pares.

Ayudante de edición y autora de las notas al pie de actualización de la obra a la Sentencia del Tribunal Constitucional 26/2025, de 29 de enero de 2025:
Gisela Carabaña Pérez

© 2025 Los autores y las autoras

© 2025 Atelier

Santa Dorotea 8, 08004 Barcelona
e-mail: editorial@atelierlibros.es
www.atelierlibrosjuridicos.com
Tel. 93 295 45 60

I.S.B.N.: 979-13-87867-03-4
Depósito legal: B 12729-2025

Impresión: Safekat



UNIVERSITAT DE
BARCELONA

Cátedra de Derecho Registral

Cátedra UB de Derecho Registral

Dirección

Dra. D^a Chantal Moll de Alba Lacuve

Profesora agregada de Derecho Civil de la Universidad de Barcelona (UB)

Consejo Ejecutivo

D. Vicente J. García-Hinojal López

Registrador de la Propiedad

Decano de los Registradores de Cataluña

Dra. D^a. María Tenza Llorente

Registradora de la Propiedad

Directora del Servicio de Estudios Registrales de Cataluña

D. Antonio Cumella Gaminde

Registrador de la Propiedad

Secretario de la Junta Autónoma de los Registradores de Cataluña

D^a Marta Gómez Llorens

Registradora de la Propiedad

Directora de RSC y Relaciones Institucionales de los Registradores de Cataluña

Comisión de seguimiento UB

Dr. D. Andreu Olesti Rayo

Catedrático de Derecho Internacional Público UB

Dr. D. Vicente Pérez Daudí

Catedrático de Derecho Procesal UB

Dra. D^a Isabel Viola Demestre

Profesora Titular de Derecho Civil UB

Colaboradoras en organización actividades

Sra. Gisela Carabaña Pérez

Sra. Elisabeth Pursals Pérez

Sra. Andrea Izaguirre Blanco

SUMARIO

PRESENTACIÓN.	11
<i>Vicente García-Hinojal López / María Tenza Llorente / Cbantal Moll de Alba Lacuve</i>	
¿QUÉ SIGNIFICA SER GRAN TENEDOR Y QUÉ CONSECUENCIAS TIENE EN 2025 SEGÚN LA CONFUSA Y CAMBIANTE NORMATIVA DE VIVIENDA? ESPECIAL REFERENCIA A LA SITUACIÓN EN CATALUÑA.	13
<i>Cbantal Moll de Alba Lacuve</i>	

PRIMERA PARTE

CONCEPTO DE GRAN TENEDOR

EL CONCEPTO DE GRAN TENEDOR Y SU PROBLEMÁTICA. CONSECUENCIAS SUSTANTIVAS Y PROCESALES.	43
<i>Asunción de la Dueña Sánchez</i>	
LOS CONCEPTOS JURÍDICOS DE «BIENES INMUEBLES DE USO RESIDENCIAL Y SUPERFICIE CONSTRUIDA DE MÁS DE 1.500 M ² DE USO RESIDENCIAL», QUE PERMITEN DETERMINAR QUÉ ES UN GRAN TENEDOR EN LA LDV 2023.	61
<i>Domènec Sibina Tomàs</i>	
EL CONCEPTO DE GRAN TENEDOR	113
<i>Marta Martín Martín</i>	

SEGUNDA PARTE

CONSECUENCIAS DE SER GRAN TENEDOR CON RELACIÓN A LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO

EL GRAN TENEDOR Y LAS ZONAS RESIDENCIALES TENSIONADAS: LA NECESARIA REVISIÓN DE LA NORMATIVA ESTATAL Y CATALANA SOBRE INFORMACIÓN PRECONTRACTUAL PARA EL ARRENDAMIENTO	139
<i>Loreto Carmen Mate Satué</i>	
DETERMINACIÓN DE LA RENTA EN ZONAS DE MERCADO RESIDENCIAL TENSIONADO (ZMRT). ESCENARIOS.	171
<i>Montse Junyent Martín</i>	
CARENCIAS EN EL SISTEMA ESTATAL DE REFERENCIA DE PRECIOS DE ALQUILER DE VIVIENDA: IMPRECISIÓN, SUBJETIVIDAD E INEFICACIA	179
<i>Eva Cordobés Millán</i>	

TERCERA PARTE

CONSECUENCIAS PROCESALES DE SER GRAN TENEDOR EN EL PROCESO DE DESAHUCIO

PROBLEMAS PRÁCTICOS EN LA INTERPOSICIÓN Y ADMISIÓN DE DEMANDAS TENDENTES A RECUPERAR LA POSESIÓN. REQUISITOS DE ADMISIBILIDAD RECOGIDOS EN EL ART. 439 L.E.C. PROBLEMÁTICA PARA ACREDITAR REGISTRALMENTE SER PEQUEÑO PROPIETARIO	207
<i>Cristina Vallejo Ros</i>	
REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y GRANDES TENEDORES.	223
<i>Luz Sunyer de la Puente</i>	
CONSECUENCIAS PROCESALES DE SER GRAN TENEDOR EN EL PROCESO DE DESAHUCIO	233
<i>Roberto García Ceniceros</i>	

APÉNDICE

ACTUALIZACIÓN DE LAS CONSECUENCIAS DE SER GRAN TENEDOR TRAS LA SENTENCIA DEL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL 26/2025, DE 29 DE ENERO Y LA NUEVAS LEYES APROBADAS EN 2025 A NIVEL ESTATAL Y CATALÁN	267
<i>Cristina Vallejo Ros</i>	

PRESENTACIÓN

Tenemos el placer de presentar el libro *«El gran tenedor en la normativa de vivienda»* que recoge las ponencias presentadas en las Jornadas tituladas *«El gran tenedor: concepto y consecuencias en el contrato de arrendamiento y en el desabucio»* celebradas en el Aula Magna de la Facultad de Derecho de la Universidad de Barcelona el 25 de abril de 2024, organizadas por la Cátedra de Derecho Registral de la Universidad de Barcelona y el Deanato de los Registradores de Cataluña.

Las jornadas; que contaron con la colaboración del Ilustre Colegio de la Abogacía de Barcelona, el Colegio de Administradores de Fincas de Barcelona y Lérida, la Cámara de la Propiedad de Barcelona y el Colegio de Agentes Inmobiliarios; tuvieron gran éxito de asistencia, llenándose el Aula Magna de la facultad de Derecho, de profesionales del derecho y del sector inmobiliario deseosos de obtener información y claridad sobre la compleja normativa de vivienda y sobre esta figura del «gran tenedor» creada hace unos años en Cataluña y que ahora está recogida en la Ley de vivienda estatal.

En esta edición hemos incluido también todas las novedades jurisprudenciales y normativas que se han producido desde la celebración de las jornadas.

Las jornadas organizadas y este libro son resultados de la Cátedra de Derecho Registral de la Universidad de Barcelona que se creó en julio de 2023 mediante un acuerdo entre el Co-

legio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España y la Universidad de Barcelona, para promover la transferencia de conocimiento sobre derecho registral a la sociedad.

Esperamos que esta obra cumpla con los objetivos de la Cátedra UB de derecho registral que son dar luz a la sociedad en materia de derecho inmobiliario y que se visualice la importancia de los registros de la propiedad y mercantiles para la seguridad jurídica.

VICENTE GARCÍA-HINOJAL LÓPEZ
Decano de los Registradores de Cataluña

MARÍA TENZA LLORENTE
Directora del Centro de Estudios Registrales

CHANTAL MOLL DE ALBA LACUVE
Directora de la Cátedra UB de Derecho Registral