

ÍNDICE

LOS DATOS HABLAN. ¿DÓNDE ESTAMOS?

LOS DATOS HABLAN: ESTADÍSTICAS. *Raquel Iglesias Pajares. Vicedecana del Colegio Notarial de Cataluña*

- I. Evolución del mercado y comparativa histórica: 2007 frente a 2025
- II. El precio por metro cuadrado: realidad nominal vs. real
- III. La crisis de oferta: el gran desafío estructural
- IV. Perfil del comprador: nacionalidad y el mito de la “depredación” extranjera
- V. El acceso de los jóvenes: de un mercado inclusivo a uno excluyente
- VI. El rol de las personas jurídicas y la seguridad jurídica
- VII. Conclusión

EL MERCADO INMOBILIARIO: EL NUEVO MARCO NORMATIVO PROCESAL EN EL AÑO 2026. *Francisco Javier Segura Zariquiey. Decano del Ilustre Colegio de Procuradores de los Tribunales de Barcelona*

DESEQUILIBRIOS ESTRUCTURALES DEL MERCADO DE LA VIVIENDA EN CATALUÑA: UN ANÁLISIS DE DATOS. *Òscar Gorgues Griñán. Economista y Gerente de la Cámara de la Propiedad Urbana de Barcelona*

LAS TRANSMISIONES DE VIVIENDAS A LA LUZ DE LA ESTADÍSTICA REGISTRAL. *Ana María Sabater Mataix. Registradora de la Propiedad de Sant Cugat n.º 2 y Directora de Responsabilidad Social Corporativa de los Registradores de Cataluña*

- I. Número de compraventas de vivienda en 2025 por provincias de Cataluña
- II. Evolución anual de transmisiones sujetas a los Derechos de Tanteo y Retracto en Cataluña (2019-2025)

CONCLUSIONES DEL CENTRO DE DATOS Y ESTUDIOS INMOBILIARIOS. *Lourdes Ciuró i Buldó. Abogada y Responsable de Relaciones Institucionales del Colegio de Administradores de Fincas Barcelona-Lleida*

- I. La base de datos: volumen, calidad y potencial
- II. La vida del contrato: la evidencia de la realidad
- III. Renovaciones y tácita reconducción: un cambio de comportamiento
- IV. El gran interrogante: ¿qué ocurre con los contratos que no se renuevan?
- V. Evolución del mercado: crecimiento más lento y caída de la actividad
- VI. Tendencias emergentes: cambio en el comportamiento de los agentes. Resumen
- VII. Conclusiones

COYUNTURA INMOBILIARIA RESIDENCIAL DE OBRA NUEVA EN CATALUÑA: LA PROBLEMÁTICA DE UNA OFERTA INSUFICIENTE. *Joan Marc Torrent Dedeu. Director general en Asociación de Promotores de Cataluña*

LA LEGISLACIÓN ACTUAL DEL ALQUILER. PROBLEMÁTICA Y SOLUCIONES

APLICACIÓN PRÁCTICA DEL RÉGIMEN DE CONTENCIÓN DE RENTAS EN ZONAS DE MERCADO RESIDENCIAL TENSIONADO EN CATALUNYA. *Joan Ramon Manso Fernández. Director Jurídico de los Agentes de la Propiedad Inmobiliaria*

- I. Zonas de mercado residencial tensionado: alcance y efectos jurídicos
- II. El concepto de gran tenedor: de los criterios judiciales a la consolidación administrativa
- III. La renta anterior y el “último recibo”: discrepancias interpretativas y problemas probatorios
- IV. Repercusión de gastos y tributos: la controvertida admisibilidad del IBI
- V. Conclusiones

APLICACIÓN PRÁCTICA DE LOS LÍMITES DE RENTA EN ZONAS TENSIONADAS. LOS LÍMITES A LA RENTA EN LOS ARTÍCULOS 17.6 Y 17.7 DE LA LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS: ANÁLISIS JURÍDICO. *Ana Just Zuazu. Directora de los Servicios Jurídicos de la Cámara de la Propiedad Urbana Barcelona*

- I. Introducción
- II. El artículo 17.6 LAU: límite basado en la renta del contrato anterior
 1. Naturaleza de la renta de referencia
 2. Requisitos para la aplicación del límite
 3. Naturaleza y efectos del límite
 4. Incremento cualificado del 10 %
- III. El artículo 17.7 LAU: límite basado en el índice de precios de referencia

LOS ARRENDAMIENTOS DE HABITACIONES TRAS LA LEY 11/2025, DE 29 DE DICIEMBRE, DE MEDIDAS EN MATERIA DE VIVIENDA Y URBANISMO. *Maria del Mar Escutia Abad. Abogada y Administradora de Fincas*

- I. Antecedentes
- II. La Ley 11/2025, de 29 de diciembre, de medidas en materia de vivienda y urbanismo

LA NOCIÓN DE NECESIDAD PERMANENTE DE VIVIENDA Y SU RELACIÓN CON EL DENOMINADO ARRENDAMIENTO DE TEMPORADA: ALCANCE DEL ART. 66 BIS DE LA LEY 18/2007 TRAS LA LEY 11/2025 . *Josep M.ª Espinet Asensio. Abogado y Vocal de la Sección de Derecho Civil del ICAB*

- I. Delimitación del problema
- II. Alcance del artículo 66 bis: disciplina administrativa, no tipología civil
- III. Sobre las presunciones del artículo 66 bis y su radio de acción
- IV. Causa de temporalidad y calificación arrendaticia: insuficiencia del dato causal aislado
- V. El parámetro de la ocupación efectiva: continuidad material entre el art. 62.3 TRLAU 1964 y la LAU 1994
- VI. Consecuencias calificadoras del criterio de ocupación efectiva como elemento integrante de la necesidad permanente de vivienda

MARCO NORMATIVO DE LA ACTUALIZACIÓN DE LA RENTA. *Joan Ramon Manso Fernández. Director Jurídico de los Agentes de la Propiedad Inmobiliaria*

- I. Introducción
- II. Sustitución del IPC: régimen excepcional y transitorio (2022-2024)
- III. El nuevo índice de actualización: IRAV y su convivencia con el IPC
- IV. Problemas prácticos en la aplicación del régimen de actualización
- V. Conclusiones

ACTUALIZACIÓN DE RENTA Y CONFLICTOS CONTRACTUALES. *Rubén Llach Laborda. Administrador de Fincas Colegiado*

- I. Cláusulas nulas
- II. Falta de claridad
- III. Desalineación de expectativas
- IV. Mala gestión en la relación

LA LEGISLACIÓN ACTUAL EN MATERIA DE ADQUISICIONES. PROBLEMÁTICA Y SOLUCIONES

RESTRICCIÓN AL DERECHO DE PROPIEDAD. LIMITACIONES DE LA FUNCIÓN SOCIAL. EL CASO DE LA PROPOSICIÓN DE LEY PARA LA ADOPCIÓN DE MEDIDAS DE CONTENCIÓN DE LA ESPECULACIÓN EN LAS ZONAS DE MERCADO RESIDENCIAL TENSIONADO. *Joan Manuel Trayter. Catedrático de Derecho Administrativo de la Universidad de Gerona*

COMENTARIO A LA REGULACIÓN DE LOS DERECHOS DE ADQUISICIÓN PREFERENTE EN CATALUÑA. *María del Pilar Martínez-Cortés Gimeno. Notaria de Barcelona y miembro de la Junta Directiva del Colegio Notarial*

- I. Marco conceptual y evolución de los derechos de adquisición preferente
- II. Los derechos de adquisición en materia de urbanismo y VPO
- III. El impacto de las viviendas de ejecución hipotecaria (Decreto-Ley 1/2015)
- IV. La gran innovación: El derecho de tanteo sobre grandes tenedores (Decreto-Ley 2/2025 y Ley 11/2025)
 - El laberinto de la determinación del concepto “gran tenedor”
- V. Aspectos procedimentales y el conflicto del “cierre registral”
 - Silencio administrativo
- VI. Reflexión final y “desahogo” profesional

ANÁLISIS DE LOS DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO LEGAL PARA REALIZAR POLÍTICAS PÚBLICAS DE VIVIENDA EN CATALUÑA. *Nativitat-Mercè Mota i Papaseit. Registradora de la propiedad de Badalona n.º 1 y Vocal de la Comisión de Codificación de Cataluña*

- I. Introducción
- II. Derechos legales de adquisición preferente para intervenir en el mercado de la vivienda

- III. Efectos del tanteo o retracto legal ante el registro de la propiedad
- IV. Valoración de la regulación sobre tanteos y retractos legales sobre la vivienda
- V. Medidas para aumentar la disponibilidad de viviendas

GRANDES TENEDORES: PROBLEMÁTICA EN SU DEFINICIÓN FISCAL PARA LA APLICACIÓN DEL TIPO INCREMENTADO DEL IMPUESTO SOBRE TRANSMISIONES PATRIMONIALES ONEROSAS. *Emma Sánchez Corretger. Abogada y economista. Socio de CIM Tax & Legal*

EL INCREMENTO DEL IMPUESTO SOBRE TRANSMISIONES PATRIMONIALES EN CATALUNYA TRAS UN AÑO DE SU ENTRADA EN VIGOR. *Carlos Muñoz Juanpere. Abogado. Socio de CIM Tax & Legal*

URBANISMO: TRABA O FACILITADOR POR EL ACCESO A LA VIVIENDA

INCIDENCIA DEL URBANISMO EN EL DERECHO DE PROPIEDAD. A PROPÓSITO DE LA INICIATIVA DE REGULAR LAS LLAMADAS COMPRAS ESPECULATIVAS EN EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO. *Dolors Clavell Nadal. Abogada especialista en Urbanismo*

- I. Un poco de historia
- II. Nuevos retos
- III. Necesidad de diferenciar conceptos y disciplinas
- IV. Debate de ideas abierto y generoso

HACIA UNA VERDADERA SIMPLIFICACIÓN URBANÍSTICA EN CATALUÑA: ANÁLISIS CRÍTICO DE LAS MEDIDAS DE LA LEY 11/2025 Y RETOS PENDIENTES. *Josep Donés Barcons. Secretario General Técnico de la Asociación de Promotores Constructores de Cataluña*

- I. Introducción
- II. La tramitación de las licencias urbanísticas. La desaparición de la licencia básica y potenciación de los informes de idoneidad técnica (IIT)
- III. Dinamización del planeamiento con planes de interés general superior, y el reto de incrementar la densificación y la edificabilidad
- IV. Incremento de las reservas de VPO en toda Cataluña
- V. Exoneración parcial de la obligación de plazas de aparcamiento en VPO
- VI. Conclusiones y recomendaciones

SITUACIÓN URBANÍSTICA DEL INMUEBLE E INFORMACIÓN PREVIA EN COMPRAVENTAS. *Cristina Magalló Zapater. Notaria de Barcelona*

- I. Obra nuevas y obras “nuevas antiguas”
 - 1. Obras nuevas “recientes” (terminadas)
 - 2. Obras “viejas”
- II. Suelos protegidos
- III. Fincas fuera de ordenación y órdenes de demolición

RÉGIMEN SANCIONADOR Y SEGURIDAD JURÍDICA

LA PROGRESIVA DESAPARICIÓN DEL CONTENIDO ESENCIAL DEL DERECHO DE PROPIEDAD DE VIVIENDA. *Chantal Moll de Alba Lacuve. Directora de la Cátedra de Derecho Registral de la Universidad de Barcelona. Profesora agregada de Derecho Civil*

- I. Definición del derecho de propiedad en el Código Civil francés y español vigentes
- II. La función social de la propiedad
- III. El progresivo “acoso y derribo” del legislador contra el derecho de propiedad de vivienda
- IV. El preocupante cambio de la doctrina constitucional sobre función social de la propiedad cuando se aplica a viviendas: la inseguridad jurídica de tener un “contenido esencial” del derecho “relativo”
- V. La necesaria defensa del derecho de propiedad privada para garantizar el derecho a la vivienda
- VI. Bibliografía

CASOS REALES. INFRACCIÓN Y SANCIÓN. PRINCIPIO DE PROPORCIONALIDAD. *Rosa María Peris Vidal. Abogada y Asesora Jurídica de Presidencia de la Cámara de la Propiedad Urbana de Barcelona*

- I. Antecedentes
- II. Legislación aplicable
- III. Criterios aplicados
 1. Criterio de la AHC
 2. Criterio de la parte denunciada
- IV. Principio de proporcionalidad de las sanciones
 1. Regulación de las sanciones
 2. Principio de proporcionalidad
3. Conclusiones

RÉGIMEN SANCIONADOR Y SEGURIDAD JURÍDICA. *Natalia Centella Gurmaches. Abogada y Diputada del Ilustre Colegio de la Abogacía de Barcelona*

PROPUESTA LEGISLATIVA PARA LA OKUPACIÓN DELINCUENCIAL. *Julio J. Naveira Manteiga. Abogado. Decano Emérito del Ilustre Colegio de Abogados de Mataró. Expresidente del Consejo de la Abogacía Catalana. Miembro de la Comisión Normativa ICAB-CICAC*

¿PUEDE EXISTIR UNA CULTURA DEL DIÁLOGO EN MATERIA DE VIVIENDA? LOS MASC DE LA LO 1/2025 DE EP COMO OPORTUNIDAD TANTO PARA LA SOCIEDAD COMO PARA LA ABOGACÍA. *Carles García Roqueta. Abogado y Secretario de la Junta de Gobierno del ICAB. Presidente de la Sociedad Catalana de Mediación en Salud*