

# ÍNDICE

## 1. INTRODUCCIÓN

1.1. OBJETO DEL ESTUDIO: ANÁLISIS DEL RÉGIMEN JURÍDICO, JUSTIFICACIÓN CONSTITUCIONAL Y PROYECCIÓN PRÁCTICA SOBRE LOS GRANDES TENEDORES

1.2. JUSTIFICACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO EN EL CONTROL DE LAS TRANSMISIONES INMOBILIARIAS

1.3. EL DERECHO DE TANTEO Y RETRACTO COMO INSTRUMENTO DE INTERVENCIÓN PÚBLICA EN EL MERCADO DE LA VIVIENDA

1.4. REGULACIÓN DEL DERECHO DE TANTEO Y RETRACTO EN DERECHO COMPARADO EUROPEO

## 2. MARCO NORMATIVO

2.1. NORMATIVA ESTATAL

2.2. NORMATIVA AUTONÓMICA

2.2.1. Andalucía: régimen de tanteo y retracto en desahucios, vivienda protegida y articulación de la Ley 5/2025

2.2.2. Aragón: tanteo y retracto urbanísticos en áreas delimitadas por planeamiento

- a) Naturaleza y ámbito objetivo
- b) Ámbito subjetivo y competencia
- c) Procedimiento y plazos
- d) Requisitos formales, publicidad registral y nulidad
- e) Estructura mínima del expediente y motivación

2.2.3. Asturias: tanteo y retracto en vivienda protegida y visado previo en segundas transmisiones

- a) Marco habilitante y alcance material
- b) Derecho de tanteo: activación, plazos y documentación
- c) Derecho de retracto: función subsidiaria, supuestos y efectos
- d) Transmisiones exceptuadas y ámbito objetivo y subjetivo de sujeción
- e) Procedimiento administrativo y sede electrónica
- f) Integración con el régimen económico y orientación de política pública (2023-2024)

2.2.4. Canarias: adquisición preferente vinculada al nivel de ayudas públicas y a la vivienda protegida

- a) Marco habilitante y alcance material
- b) Activación del tanteo: notificación previa, contenido y plazo
- c) Retracto: naturaleza subsidiaria, supuestos habilitantes y efectos

- d) Publicidad registral y exigencias formales
- e) Naturaleza y justificación del modelo canario

#### 2.2.5. Castilla y León: retracto legal en VPP y áreas urbanísticas de tanteo y retracto

- a) Marco normativo general y alcance material
- b) Vivienda protegida: tanteo y retracto y técnica de control en segundas transmisiones
- c) Intervención urbanística: áreas de tanteo y retracto municipales y autonómicas
- d) Caracterización del modelo frente a otras comunidades

#### 2.2.6. Cataluña: evolución expansiva del tanteo y retracto, zonas tensionadas y grandes tenedores

- a) Marco habilitante y alcance material
- b) Desarrollo reglamentario y cesiones para uso social
- c) Ley 24/2015: emergencia habitacional y dimensión social del derecho de adquisición preferente
- d) Decretos ley 1/2015 y 17/2019: extensión territorial, plazos y reordenación del parque protegido
- e) Reformas 2025: grandes tenedores, zonas tensionadas y calificación obligatoria de adquisiciones
- f) Ordenanzas municipales y gestión del ámbito local
- g) Conclusión

#### 2.2.7. Comunidad de Madrid: tanteo y retracto urbanísticos y régimen específico VPP

- a) Marco habilitante y alcance material
- b) Bienes y ámbitos sujetos: reservas públicas, rehabilitación residencial y VPP
- c) Procedimiento, plazos y registro administrativo
- d) Alcance municipal: tanteo y retracto convencional de la EMVS en viviendas adjudicadas
- e) Límites materiales y coordinación registral
- f) Conclusión

#### 2.2.8. Comunitat Valenciana: de un modelo generalista a un régimen centrado en la vivienda protegida

- a) Marco habilitante y finalidad pública
- b) Ámbito subjetivo (titulares y destinatarios)
- c) Ámbito objetivo (bienes y negocios jurídicos afectados)
- d) Procedimiento: visado, tanteo y retracto (secuencias y efectos)
- e) Plazos y requisitos materiales
- f) Régimen transitorio y excepciones

g) Conclusión

2.2.9. Galicia: tanteo y retracto en VPP y control mediante visado y registro

- a) Marco habilitante, finalidad y competencia
- b) Ámbitos objetivo y subjetivo y duración de la protección
- c) Procedimiento y plazos (tanteo y retracto)
- d) Efectos registrales y práctica administrativa
- e) Conclusión

2.2.10. Illes Balears: tanteo y retracto en viviendas protegidas, edificios completos y áreas de demanda acreditada

- a) Marco habilitante, finalidad y evolución normativa
- b) Ámbito objetivo y subjetivo; encaje sistemático y figura del gran tenedor
- c) Procedimiento y plazos (tanteo y retracto) y tramitación electrónica
- d) Coordinación con el ordenamiento estatal y ajustes normativos
- e) Práctica administrativa y operaciones efectivas
- f) Conclusión y valoración crítica

2.2.11. País Vasco: tanteo y retracto amplio en VPP, edificios completos y áreas de demanda acreditada

- a) Marco habilitante y evolución normativa
- b) Ámbito subjetivo y esquema competencial
- c) Ámbito objetivo: VPP, edificios completos y áreas de demanda acreditada
- d) Procedimiento y plazos
- e) Límites y exclusiones
- f) Síntesis y valoración crítica

2.2.12. Navarra: tanteo y retracto en VPP y operaciones estratégicas

- a) Marco habilitante, finalidad y evolución normativa
- b) Criterios anuales de ejercicio (2024-2025)
- c) Orden de preferencia y supuestos de intensificación de la intervención
- d) Lógica preventiva, dimensión territorial y operaciones de mayor impacto
- e) Supuestos que desaconsejan el ejercicio; práctica administrativa
- f) Encaje sistemático, procedimiento y ecosistema reglamentario
- g) Conclusión

2.2.13. Otras comunidades con iniciativas o estudios

2.3. Comentario crítico: tendencia expansiva y retos de seguridad jurídica

### **3. NATURALEZA Y RÉGIMEN JURÍDICO DEL DERECHO DE TANTEO Y RETRACTO**

#### 3.1. DEFINICIÓN Y DIFERENCIAS ENTRE TANTEO Y RETRACTO

#### 3.2. CONFIGURACIÓN DEL TANTEO Y RETRACTO EN EL DERECHO CIVIL CATALÁN

#### 3.3. NATURALEZA JURÍDICA: ¿DERECHO REAL, DERECHO POTESTATIVO O FACULTAD ADMINISTRATIVA?

- a) Derecho real de adquisición preferente. 108
- b) Derecho potestativo (poder de configuración jurídica). 109
- c) Facultad administrativa (poder de intervención). 109
- d) Jurisprudencia civil y constitucional. 111
- e) Tesis mixta o funcional
- f) Más allá de las etiquetas: una toma de posición sobre técnica, garantías y función pública

#### 3.4. TITULARIDAD Y LEGITIMACIÓN ACTIVA DE LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

##### 3.4.1. Ámbito estatal: LDV y distribución competencial

##### 3.4.2. El modelo catalán: titularidad, legitimación activa y extensiones recientes

#### 3.5. PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO: NOTIFICACIÓN, PLAZOS Y EFECTOS DEL EJERCICIO DEL TANTEO Y RETRACTO. PARTICULARIDADES EN CATALUÑA

##### 3.5.1. Marco general y derecho supletorio

##### 3.5.2. El procedimiento en Cataluña

- a) Solicitud de inicio (comunicación previa) y requisitos documentales
- b) Verificación material (exhibición/visita) y suspensión de plazos
- c) Plazos de ejercicio, dies a quo y variación de condiciones
- d) Resolución de ejercicio y efectos (subrogación, renuncia, retracto)
- e) Publicidad registral, oponibilidad y colaboración notarial y registral
- f) Extensiones 2025-2026: zonas tensionadas, subastas y grandes tenedores
- g) Titularidad funcional del ejercicio y ejecución a través de entidades colaboradoras

##### 3.5.3. Integración con LPACAP y LPAPC (procedimiento y garantías)

##### 3.5.4. Efectos jurídicos principales: suspensión operativa, subrogación plena y publicidad registral

##### 3.5.5. Particularidades de otras Comunidades Autónomas con procedimiento específico

##### 3.5.6. Conclusión práctica

#### 3.6. EL RÉGIMEN DE INFRACCIONES Y SANCIONES EN MATERIA DE TANTEO Y RETRACTO

#### 3.7. EFECTOS SOBRE EL CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA

#### 3.8. LA CONCURRENCIA DE DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO: JERARQUÍA DE PREFERENCIA ENTRE COMUNEROS, ADMINISTRACIÓN Y ARRENDATARIOS

#### **4. SUPUESTOS DE APLICACIÓN DEL DERECHO DE TANTEO Y RETRACTO**

- 4.1. VIVIENDA PROTEGIDA Y MANTENIMIENTO DE DESTINO SOCIAL
- 4.2. ZONAS TENSIONADAS Y GRANDES TENEDORES
- 4.3. TRANSMISIONES VINCULADAS A EJECUCIÓN HIPOTECARIA O SUBASTA
- 4.4. TRANSMISIONES EN BLOQUE Y OPERACIONES SOCIETARIAS
- 4.5. SUPUESTOS SECTORIALES Y DE PLANIFICACIÓN

#### **5. LA FIGURA DEL GRAN TENEDOR DE VIVIENDA**

- 5.1. CONCEPTO, CÓMPUTO GLOBAL Y PAPEL DE LAS ZONAS TENSIONADAS
- 5.2. EVOLUCIÓN DEL CONCEPTO Y EXCEPCIONES EN CATALUÑA (2015-2022)
- 5.3. MARCO ESTATAL RECIENTE Y SU IMPACTO EN RENTAS Y PROCEDIMIENTOS
- 5.4. PREVALENCIA AUTONÓMICA Y LÍMITES DE LAS PARTICULARIZACIONES EN CATALUÑA
- 5.5. NOVEDADES EN CATALUÑA: REGISTRO DE GRANDES TENEDORES Y CONEXIÓN CON TANTEO, RENTAS Y FISCALIDAD
- 5.6. CÓMPUTO GENERAL Y EXCEPCIONES MATERIALES EN EL EJERCICIO DEL TANTEO Y RETRACTO
- 5.7. DUDAS DE CÓMPUTO: USUFRUCTO, COPROPIEDAD Y VIVIENDA HABITUAL
- 5.8. REGISTRO DE GRANDES TENEDORES: UN REGISTRO ESTÁTICO PARA CARTERAS DINÁMICAS
- 5.9. SÍNTESIS CRÍTICA, EFECTOS PROCESALES Y SANCIONADORES

#### **6. JURISPRUDENCIA Y PRÁCTICA ADMINISTRATIVA**

- 6.1. CRITERIOS JURISPRUDENCIALES RECIENTES: CONSTITUCIONAL, CIVIL Y AUDIENCIAS PROVINCIALES
- 6.2. PRÁCTICA ADMINISTRATIVA: AGÈNCIA DE L'HABITATGE DE CATALUNYA Y ENTES LOCALES
- 6.3. DIFICULTADES PRÁCTICAS: NOTIFICACIONES, PLAZOS E IMPUGNACIONES
- 6.4. BALANCE CRÍTICO Y LECCIONES PARA LA REFORMA REGLAMENTARIA

#### **7. CONCLUSIONES Y PROPUESTAS DE MEJORA**

- 7.1. VALORACIÓN DE LA EFICACIA DEL DERECHO DE TANTEO Y RETRACTO COMO INSTRUMENTO DE POLÍTICA PÚBLICA
- 7.2. PROPUESTAS DE REFORMA NORMATIVA O MEJORA PROCEDIMENTAL (DE LEGE FERENDA)
- 7.3. REFLEXIONES SOBRE LA COMPATIBILIDAD CON EL DERECHO DE PROPIEDAD Y LA SEGURIDAD JURÍDICA