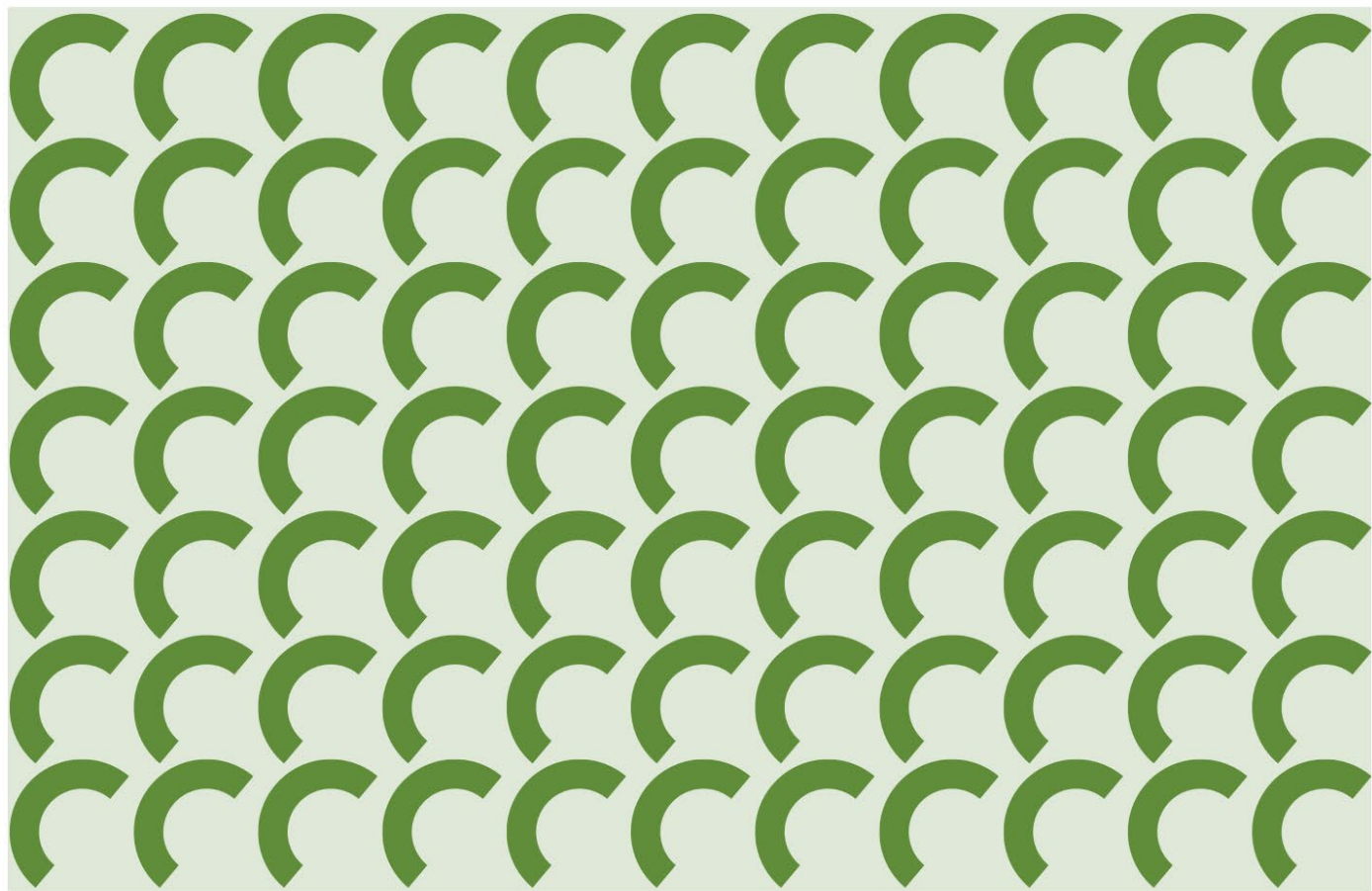


Dictamen

05 - 2026

sobre el Projecte de decret de desplegament reglamentari del Registre d'habitatges buits i d'habitatges ocupats sense títol habilitant, i del Registre de persones grans tenidores



Dictamen 05•2026

sobre el Projecte de decret de desplegament reglamentari del Registre d'habitatges buits i d'habitatges ocupats sense títol habilitant, i del Registre de persones grans tenidores.



Els continguts d'aquesta obra estan subjectes a una llicència Creative Commons del tipus reconeixement d'autoria, usos no comercials i sense obra derivada. Se'n permet la reproducció, distribució i comunicació pública sempre que se'n citi l'autor o autors i l'editor i no es faci un ús comercial de l'obra original ni se'n creïn obres derivades. Podeu consultar un resum dels termes de la llicència a: [Llicència Creative Commons](#)

© Generalitat de Catalunya

Consell de Treball, Econòmic i Social de Catalunya

Diputació, 284

08009 Barcelona

Tel. 93 270 17 80

Adreça Internet: ctesc.gencat.cat

A/e: ctesc@gencat.cat

ISSN: 2696-5410

Barcelona, març de 2026

Aquest document compleix les pautes d'accessibilitat WCAG (Web Content Accessibility Guidelines) 2.1.

Índex

DICTAMEN 05/2026 sobre el Projecte de decret de desplegament reglamentari del Registre d'habitatges buits i d'habitatges ocupats sense títol habilitant, i del Registre de persones grans tenidores..	5
VOT PARTICULAR	
PIMEC	11
Foment del Treball Nacional	12

DICTAMEN 05/2026 sobre el Projecte de decret de desplegament reglamentari del Registre d'habitatges buits i d'habitatges ocupats sense títol habilitant, i del Registre de persones grans tenidores

Atenent les competències atribuïdes al Consell de Treball, Econòmic i Social de Catalunya per l'article 72.2 de l'Estatut d'autonomia de Catalunya i la Llei 7/2005, de 8 de juny, la Comissió Executiva per delegació del Ple del Consell de Treball, Econòmic i Social, en la sessió extraordinària del dia 2 de març de 2026, aprova el següent

DICTAMEN

I. ANTECEDENTS

En data 10 de febrer de 2026 va tenir entrada, al Consell de Treball, Econòmic i Social de Catalunya, un escrit tramès pel secretari general del Departament de Territori, Habitatge i Transició Ecològica de la Generalitat de Catalunya (en virtut de l'article 1.6 c) de la Resolució TER/803/2025, de 6 de març, de delegació de competències de la persona titular del Departament de Territori, Habitatge i Transició Ecològica en diversos òrgans del Departament) en el qual sol·licitava l'emissió del dictamen de caràcter preceptiu, previ a la seva tramitació, del Projecte de decret de desplegament reglamentari del Registre d'habitatges buits i d'habitatges ocupats sense títol habilitant, i del Registre de persones grans tenidores.

El projecte de decret es va acompanyar d'una memòria general, d'una memòria d'avaluació d'impacte, d'un informe jurídic preliminar i un altre d'actualitzat i d'una memòria de les observacions i al·legacions rebudes en els diferents tràmits d'informació i consulta.

La Comissió de Treball de Mercat de Treball i Polítiques Socials es va reunir el dia 26 de febrer i va elaborar la proposta de dictamen.

II. CONTINGUT

El projecte de decret consta d'un preàmbul, vint-i-dos articles englobats en quatre capítols, dues disposicions addicionals, una disposició transitòria, una disposició final i dos annexos.

En el preàmbul es descriu el marc competencial i normatiu en què s'emmarca el projecte de decret. També es fa un resum de l'estructura i contingut de la norma i es justifica la seva adequació als principis de bona regulació i millora de la qualitat normativa.

El capítol I, anomenat "Disposicions generals", conté 4 articles. En aquest capítol es determinen l'objecte i l'àmbit d'aplicació de la norma, la naturalesa jurídica dels registres que es regulen i l'adscripció i gestió dels registres a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.

El capítol II, que conté els articles del 5 al 11, regula el Registre d'habitatges buits i d'habitatges ocupats sense títol habilitant. Entre d'altres qüestions, es determina quins habitatges són objecte d'inscripció i els que resten exclosos de la inscripció, els subjectes obligats a subministrar la informació per a la inscripció i quina informació s'ha de subministrar.

El capítol III conté els articles del 12 al 18 i regula el Registre de persones grans tenidores. En aquest capítol, entre d'altres qüestions, es determina quins subjectes estan o no obligats a subministrar la informació per a la inscripció i quina informació s'ha de subministrar. També s'estableix l'estructura i les funcions del registre.

El capítol IV, que conté els articles del 19 al 22, regula la coordinació de les comunicacions interadministratives, la consulta i difusió de dades, la interoperabilitat dels Registres i el règim sancionador.

La disposició addicional primera autoritza la persona titular del departament en matèria d'habitatge per modificar les dades de les annexos de la norma.

La disposició addicional segona informa que els formularis de tramitació estaran permanentment actualitzats.

La disposició transitòria estableix un termini de dos mesos des de l'entrada en vigor de la norma perquè els habitatges inscrits o en tràmit d'inscripció sol·licitin la renovació al Registre d'habitatges buits i ocupats sense títol habilitant.

La disposició final estableix l'entrada en vigor de la norma.

L'annex 1 relaciona les dades a informar al Registre d'habitatges buits i habitatges ocupats sense títol habilitant.

L'annex 2 relaciona les dades a informar al Registre de persones grans tenidores d'habitatges.

III. OBSERVACIONS GENERALS

Primera. El CTESC considera que a la norma li manca un apartat relacionat amb el règim d'inspecció i l'obligació de l'Administració de realitzar aquesta tasca, ja que només és citada de forma molt difusa en referència a l'obligació dels municipis d'informar d'aquelles irregularitats que trobin, però sense aclarir quines administracions tenen aquesta obligació d'inspecció. El CTESC considera que la manca d'aquesta tasca inspectora pot fer inoperant el registre de persones grans tenidores i d'habitatges buits i ocupats sense títol habilitant i, per tant, les obligacions associades a la norma.

Segona. El CTESC considera que els dos Registres que es despleguen en el projecte de decret tenen finalitats, subjectes obligats i règims jurídics clarament diferenciats i el fet d'agrupar-los en un únic decret dificulta la seva comprensió i aplicació. Per aquest motiu, el CTESC recomana el seu desenvolupament reglamentari mitjançant reglaments independents.

Tercera. El CTESC recomana que es revisin els terminis i obligacions que s'estableixen a la norma, per tal de garantir el principi d'eficiència i de simplificació administrativa de la Llei 39/2015 del procediment administratiu comú de les administracions públiques.

Quarta. El CTESC considera que caldria clarificar els terminis de subministrament de la informació i les obligacions telemàtiques, especialment per a pimes, petits promotors i administradors no professionalitzats, per garantir proporcionalitat i seguretat jurídica.

Cinquena. El CTESC considera que la relació de dades establertes en els annexos 1 i 2 i que s'han de subministrar als Registres poden ser desproporcionades i generar una càrrega administrativa innecessària. Per aquest motiu, el CTESC recomana que es justifiquin de manera exhaustiva els motius pels quals la recopilació d'aquestes dades és estrictament necessària per assolir la finalitat de política d'habitatge que persegueix la norma.

Sisena. El CTESC recomana que el projecte de decret prevegi específicament que les persones físiques poden escollir en tot moment si es comuniquen amb les administracions públiques per exercir els seus drets i obligacions a través de mitjans electrònics o no, d'acord

amb l'article 14 de la Llei 39/2015 del procediment administratiu comú de les administracions públiques.

Setena. El CTESC recomana que el projecte de decret prevegi específicament que els subjectes obligats a subministrar informació tenen dret a no aportar documentació que ja es troba en poder de l'Administració, d'acord amb l'article 28.2 de la Llei 39/2015 del procediment administratiu comú de les administracions públiques.

IV. OBSERVACIONS A L'ARTICULAT

1. Atès que aquest Dictamen és preceptiu d'acord amb l'article 2.1 a) de la Llei 7/2005, de 8 de juny, del Consell de Treball, Econòmic i Social de Catalunya, es considera que seria convenient que en el preàmbul s'hi faci menció.
2. El CTESC considera que al sisè paràgraf del preàmbul s'hauria de substituir "es preveu que" per "aquest Decret preveu que".
3. El CTESC considera que al tretzè paràgraf del preàmbul s'hauria de substituir "entrarà en vigor el 27 de juny del 2025" per "ha entrat en vigor el 27 de juny del 2025".
4. El CTESC recomana que a l'article 3 es diferenciï la naturalesa jurídica dels dos Registres que es regulen a la norma en dos apartats diferents, amb la finalitat d'assolir una major claredat.
5. El CTESC recomana modificar l'article 5 c) perquè quedi com segueix: "Els habitatges dels edificis inacabats titularitat de persones jurídiques privades que estiguin destinats a habitatge, amb més del 80% de les obres de construcció executades, després que hagin transcorregut més de sis mesos des del finiment del termini per a acabar-los".
6. El CTESC proposa modificar l'article 6 d) amb la redacció següent: "Resten exclosos de l'obligació d'inscripció al Registre, els habitatges següents: d) Els habitatges destinats a usos regulats per la legislació turística o a altres activitats econòmiques no residencials, sempre que justifiquin aquesta circumstància a través del corresponent registre o l'efectiu exercici en cas d'activitats econòmiques no residencials".
7. El CTESC recomana modificar l'article 6 e) amb la redacció següent: "Resten exclosos de l'obligació d'inscripció al Registre, els habitatges següents: e) Els habitatges que formen part d'una herència jacent, així com aquells afectats per procediments successoris en curs, situacions de cotitularitat que impedeixin la seva disposició o divisió judicial de cosa comuna.".
8. El CTESC recomana modificar l'article 6 f) amb la redacció següent: "Els habitatges de nova construcció propietat d'empreses promotores, destinats únicament per a transmetre'ls a tercers, mentre es compleixin els requisits corresponents i fins que no hagin passat sis mesos des que els dits habitatges hagin obtingut la cèdula d'habitabilitat".
9. El CTESC recomana afegir una lletra g) a l'article 6 amb la redacció següent: "Resten exclosos de l'obligació d'inscripció al Registre, els habitatges següents: g) Els habitatges afectats per litigis reals o possessoris en curs, procediments judicials o administratius que en limitin la disposició o arrendament, o situacions d'impossibilitat legal de disposar-ne.".
10. El CTESC considera que caldria clarificar la redacció de l'article 7 per delimitar què s'entén per "titular" a efectes registrals en casos amb múltiples titulars (propietari, usufructuari,

administrador concursal, etc.), per determinar qualsevol obligació de subministrar informació segons el control efectiu de l'habitatge i evitar càrregues duplicades o conflictes jurídics.

11. Pel que fa a l'article 8.1, el CTESC recomana substituir la segona frase per la redacció següent: "En cas que la sol·licitud o el tràmit es presenti per un canal o formulari diferent del previst, l'òrgan competent requerirà la persona interessada perquè esmeni la sol·licitud mitjançant la presentació del formulari normalitzat en el termini de deu dies, amb indicació que, si no ho fa, es considera que desisteix de la seva petició, d'acord amb l'article 68 de la Llei 39/2015, del procediment administratiu comú de les administracions públiques."
12. Pel que fa a l'article 8.2 b), el CTESC recomana que s'aclareixi l'expressió "la data de disponibilitat efectiva de l'habitatge", per tal de garantir la seguretat jurídica.
13. El CTESC recomana modificar l'article 8.2 c) perquè quedi com segueix: "En el supòsit previst a l'article 5 c), tres mesos des del finiment del termini de sis mesos que ha d'haver transcorregut des de la finalització del termini per acabar les obres".
14. El CTESC recomana afegir un nou apartat a l'article 8 amb la redacció següent: "També tindran obligació els Agents de la Propietat Immobiliària d'informar a l'Administració dels habitatges buits que estiguin gestionant, en cas que no disposin de la certificació de la seva inscripció al Registre per part de la propietat."
15. El CTESC considera que cal modificar l'article 9 amb la redacció següent:

"1. L'Agència de l'Habitatge de Catalunya practica a través de la Direcció de Serveis de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya la inscripció al Registre d'acord amb la informació dels habitatges buits o ocupats sense títol habilitant subministrada per part de les persones titulars obligades tal i com estableix l'article 8.

2. La Direcció de Serveis de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, si escau, pot requerir la documentació i fer les comprovacions que consideri necessàries a l'efecte de verificar les dades subministrades.

3. La inscripció en el Registre d'habitatges buits i habitatges ocupats sense títol habilitant correspon a la Direcció de Serveis de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, encarregada de la seva gestió i es durà a terme des de l'eina de gestió corporativa prevista al Decret 131/2022."

16. El CTESC considera que el termini màxim d'un mes per a la comunicació de variació de dades que s'estableix als articles 10 i 17 de la norma és insuficient, per la qual cosa recomana que s'allargui.
17. Pel que fa a l'article 11.1, el CTESC recomana que s'estableixi un termini per comunicar les circumstàncies i condicions per les quals ha cessat l'estat de desocupació de l'habitatge.
18. El CTESC recomana modificar els apartats 2 i 3 de l'article 11 amb la redacció següent:

"2. La Direcció de Serveis de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, si escau, pot requerir la documentació i fer les comprovacions que consideri necessàries a l'efecte de verificar les dades subministrades.

3. La cancel·lació de la inscripció al Registre d'habitatges buits i habitatges ocupats sense

títol habilitant correspon a la Direcció de Serveis de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, encarregada de la seva gestió, i la practicarà d'acord amb les dades comunicades i es durà a terme des de l'eina de gestió corporativa prevista al Decret 131/2022.”.

19. El CTESC recomana que es revisi la redacció de l'article 13 per definir de manera més clara i completa el concepte de “persona gran tenidora” ja que el fet de fer una remissió a diferents normes pot generar inseguretats jurídica.
20. El CTESC recomana afegir la redacció següent a l'article 13.1.c): “La determinació del nombre total d'immobles es realitza únicament als efectes d'identificar la condició de subjecte obligat d'acord amb aquest decret i no comporta cap efecte jurídic respecte dels immobles situats fora del territori de Catalunya”.
21. El CTESC recomana modificar l'article 13.2 perquè quedi com segueix: “Les empreses promotores que tenen exclusivament existències d'habitatges de nova construcció únicament per a transmetre'ls a tercers, no estan subjectes a l'obligació d'inscriure aquests habitatges i d'inscriure's elles mateixes, mentre es compleixin els requisits corresponents, i fins que no hagin passat sis mesos des que aquests habitatges hagin obtingut la cèdula d'habitabilitat”.
22. Pel que fa a l'article 14, el CTESC recomana que s'aclareixi si és l'Administració o el subjecte obligat qui determina a quina secció del Registre s'han d'inscriure els subjectes obligats. En el cas que el responsable de determinar la secció del Registre sigui el subjecte obligat, el CTESC recomana que s'aclareixi quin procediment cal seguir si s'ha d'inscriure a dues o més seccions del Registre.
23. El CTESC recomana que s'afegeixi un nou article, a continuació de l'article 18, en el qual s'estableixi que la vigència del Registre de persones grans tenidores queda limitada al període durant el qual una zona està oficialment declarada com a tensionada.
24. El CTESC recomana que s'elimini l'expressió “i NIF” de l'article 20.2, d'acord amb el principi de minimització de dades de l'article 5.1.c del Reglament General de Protecció de Dades.
25. El CTESC recomana afegir un apartat 5 a l'article 20, amb la següent redacció: “Qualsevol persona podrà consultar sense restriccions si un habitatge és propietat d'una gran tenidora”.
26. El CTESC considera que cal modificar la disposició transitòria en el següent sentit: “Disposició transitòria. Règim aplicable als habitatges inscrits o en tràmit d'inscripció.

Les disposicions d'aquest Decret són aplicables als habitatges que consten inscrits o en tràmit d'inscripció al Registre d'habitatges buits i ocupats sense títol habilitant amb anterioritat a l'entrada en vigor d'aquest Decret, per a la qual cosa hauran de sol·licitar la renovació al Registre d'acord amb el que s'estableix en aquest Decret, i en el termini màxim de sis mesos des de la seva entrada en vigor, prorrogable fins a dotze mesos per causes justificades, amb moratòria sancionadora durant aquest període inicial.

27. Pel que fa a l'annex 1, el CTESC recomana que s'anonimitzin les dades personals de les persones físiques.
28. Pel que fa a l'apartat a) de l'annex 1, el CTESC recomana que s'elimini “la ubicació i la superfície útil”, d'acord amb el principi de minimització de dades de l'article 5.1.c del Reglament General de Protecció de Dades.

29. El CTESC recomana que s'elimini l'apartat b) de l'annex 1, d'acord amb el principi de minimització de dades de l'article 5.1.c del Reglament General de Protecció de Dades.
30. Pel que fa a l'apartat e) de l'annex 1 (segon guió), el CTESC recomana acotar i concretar quines són les dades relatives a la transmissió dels habitatges objecte d'inscripció.

V. CONCLUSIONS

El Consell de Treball, Econòmic i Social de Catalunya ha valorat el Projecte de decret de desplegament reglamentari del Registre d'habitatges buits i d'habitatges ocupats sense títol habilitant, i del Registre de persones grans tenidores i sol·licita al Govern que sigui receptiu a les recomanacions formulades en el present dictamen.

Barcelona, 2 de març de 2026

El president

La secretària executiva

Vot particular que formula Pimec en relació amb el dictamen del CTESC sobre el Projecte de decret de desplegament reglamentari del Registre d'habitatges buits i d'habitatges ocupats sense títol habilitant, i del Registre de persones grans tenidores.

Pimec dona suport al dictamen emès pel CTESC, atès que comparteix gairebé totes les observacions generals i la majoria de les observacions a l'articulat. No obstant, a través d'aquest vot particular vol explicitar algunes observacions que no han tingut el suport majoritari dels integrants del Consell i posa de manifest les observacions que no comparteix.

Pel que fa a les observacions que no han obtingut el suport majoritari:

- Pimec recomana que al sisè paràgraf del preàmbul se substitueixi l'expressió “més d'un any” per “més de dos anys”.
- Pimec recomana modificar l'article 2 relatiu a l'àmbit d'aplicació amb la redacció següent: “Article 2. Àmbit d'aplicació. Les disposicions d'aquest Decret són aplicables als habitatges ubicats dins del territori de Catalunya, i en el cas del Registre de persones grans tenidores són aplicables a aquelles que disposin, com a mínim, d'habitatges ubicats dins del territori de Catalunya que representin el vint-i-cinc per cent (25%) del total dels seus habitatges situats a l'Estat.”.
- Pimec recomana que a l'article 5.c) se substitueixi l'expressió “més d'un any” per “més de dos anys”.
- Pimec recomana modificar l'article 6 f) amb la redacció següent: “Resten exclosos de l'obligació d'inscripció al Registre, els habitatges següents:

f) Els habitatges de nova construcció propietat d'empreses promotores, destinats únicament per a transmetre'ls a tercers, mentre es compleixin els requisits corresponents i fins que no hagi passat un any des que els dits habitatges hagin obtingut la cèdula d'habitabilitat, així com els habitatges de promotors o petites i mitjanes empreses que acreditin la seva comercialització efectiva o la impossibilitat de transmissió per causes no imputables al titular.
- Pimec recomana que s'afegeixi un nou apartat a l'article 13, en el qual s'exclouin del còmput dels habitatges per a ser considerat persona gran tenidora aquells que no estiguin disponibles per a la seva explotació en règim de lloguer com les segones residències familiars, els habitatges en rehabilitació general i els immobles sense cèdula d'habitabilitat vigent.
- Pimec considera que el termini màxim d'un mes per subministrar la informació per a la inscripció en el Registre que s'estableix a l'article 15.2. de la norma és insuficient, per la qual cosa recomana que s'allargui.
- Pel que fa a l'apartat d) de l'annex 1, Pimec recomana que la comunicació de “l'import amb què s'ha adjudicat” l'habitatge no sigui d'accés públic, atès que pot vulnerar els principis de minimització del tractament i de confidencialitat.

D'altra banda, Pimec no comparteix l'observació general primera, ni les següents observacions a l'articulat: 5, 8, 13, 14, 15, 18 i 21.

Barcelona, 27 de febrer de 2026

Moisès Bonal Ferrer

Vot particular de Foment de Treball al dictamen del CTESC 05/2026 sobre el Projecte de decret de desplegament reglamentari del Registre d'habitatges buits i d'habitatges ocupats sense títol habilitant, i del Registre de persones grans tenidores

Si bé Foment del Treball ha emès el seu vot favorable al present dictamen vol deixar constància d'algunes observacions que no han estat recollides:

Observacions generals

1. El Projecte de decret estableix que l'obligació d'inscripció i subministrament de dades al Registre de persones grans tenidores s'estén a la totalitat dels immobles de la persona titular, pel fet de posseir com a mínim, un habitatge a Catalunya. Això inclou, per tant, habitatges situats fora del territori de Catalunya sobre els quals la Generalitat de Catalunya no pot actuar.

Foment del Treball considera que el fet de recollir informació sobre béns situats fora de Catalunya suposa una extralimitació competencial, atès que les competències de la Generalitat de Catalunya s'han d'exercir dins del seu àmbit territorial, sense que puguin projectar efectes directes ni obligacions sobre béns o drets situats fora d'aquest. A més, tal com assenyala la jurisprudència del TC (STC 67/2017), la competència d'ordenació de registres públics correspon a l'Estat, mentre que les comunitats autònomes poden assumir competències executives. Foment del Treball considera que l'obligació de subministrar informació sobre immobles fora de Catalunya excedeix de la simple execució dins del territori propi.

2. Foment del Treball considera desproporcionada la informació que es demana a les persones grans tenidores, que fins i tot és possible que no la tinguin els operadors públics al seu abast pel que fa al lloguer de l'habitatge públic tot i el seu objectiu públic.
3. Foment del Treball constata que el projecte de decret estableix obligacions concretes com la inscripció, el deure de subministrar una quantitat concreta de dades (detallades als annexos) i sotmet l'incompliment a un règim sancionador amb sancions elevades (article 22). El principi de reserva de llei exigeix que la regulació dels elements essencials d'un dret constitucional, com és el dret de propietat, es faci mitjançant una norma amb rang de llei i no a través d'un reglament. En aquest sentit, Foment del Treball considera que la regulació i les obligacions del projecte de decret haurien de ser objecte d'una llei, atès que el Reglament no pot entrar a definir aspectes tan essencials de les obligacions dels propietaris i propietàries.
4. El Projecte de decret inclou com a habitatges objecte d'inscripció al Registre d'habitatges buits i d'habitatges ocupats sense títol habilitant aquells immobles titularitat de persones jurídiques privades que estiguin ocupats sense títol habilitant i estableix una sèrie d'obligacions informatives desproporcionades, així com un règim sancionador en cas d'incompliment a subjectes que ja són víctimes d'una ocupació il·legal.

Cal recordar que aquest Registre es va crear a través del Decret Llei 1/2015, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària, amb la finalitat de disposar de dades sobre els habitatges d'entitats financeres procedents d'execucions hipotecàries (buides o ocupades sense títol habilitant) per al seu seguiment, mobilització social i atenció a famílies afectades. Aquests habitatges es van adquirir amb ajudes i beneficis, a causa de la crisi de 2015, i les persones obligades eren les mencionades anteriorment i no pas la totalitat del sector privat (excepte en el cas de les persones físiques).

Aquesta situació és substancialment diferent a la que es planteja en el Projecte de decret, atès que les persones jurídiques privades adquireixen els habitatges a preu de mercat, sense les ajudes ni beneficis que es van obtenir al 2015 a causa de la crisi.

El Projecte de decret amplia l'obligació de registrar-se a totes les persones jurídiques privades, si bé l'article 41.c de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, circumscriu aquesta obligació de registrar l'ocupació sense títol habilitant als supòsits que alterin la convivència o l'ordre públic o que posin en perill la seguretat o la integritat de l'immoble. Aquesta ampliació que fa el Decret a la totalitat de persones jurídiques privades no suposa la defensa de l'interès general a protegir, sobre el que l'Administració pot reclamar discrecionalment, tot i que comporta una càrrega administrativa significativa per a les persones jurídiques privades.

A més a més, el Decret excedeix el que ve determinat per la Llei, que només obliga les persones jurídiques a registrar l'ocupació sense títol habilitant sempre que a més a més es doni sota supòsits que alterin la convivència o l'ordre públic o que posin en perill la seguretat o la integritat de l'immoble. El decret fa extensiva l'obligació a la totalitat, i per tant extralimitant-se, atès que aquesta norma inferior no pot contradir la Llei, que ho taxa de forma clara i concreta. El decret ha de desenvolupar el text legal, però en cap cas modificar-lo alterant la voluntat expressada a la Llei i com bé ha assenyalat diversa jurisprudència del Tribunal Suprem.

En aquest sentit, Foment del Treball recomana que es revisi i redueixi el perímetre de les persones obligades a subministrar informació a aquest Registre i que aquest fet estigui en consonància amb el bé públic i/o interès general a desenvolupar i en cap cas ho pot demanar a més persones de les que delimita la Llei, per contradir-la, i per la reserva de Llei que es dona aquestes per definir les seves grans línies.

Observacions a l'articulat

1. Foment del Treball recomana que al sisè paràgraf del preàmbul se substitueixi l'expressió "més d'un any" per "més de dos anys".
2. Foment del Treball recomana que a l'article 5.c) se substitueixi l'expressió "més d'un any" per "més de dos anys".
3. Foment del Treball recomana modificar l'article 6 f) amb la redacció següent: "Resten exclosos de l'obligació d'inscripció al Registre, els habitatges següents:

f) Els habitatges de nova construcció propietat d'empreses promotores, destinats únicament per transmetre'ls a tercers, mentre es compleixin els requisits corresponents i fins que no hagi passat un any des que els dits habitatges hagin obtingut la cèdula d'habitabilitat, així com els habitatges de promotors o petites i mitjanes empreses que acreditin la seva comercialització efectiva o la impossibilitat de transmissió per causes no imputables al titular.
4. Foment del Treball recomana que s'afegeixi un nou apartat a l'article 13, en el qual s'exclouin del còmput dels habitatges per a ser considerat persona gran tenidora aquells que no estiguin disponibles per a la seva explotació en règim de lloguer com les segones residències familiars, els habitatges en rehabilitació general i els immobles sense cèdula d'habitabilitat vigent.
5. Foment del Treball considera que el termini màxim d'un mes per subministrar la informació per a la inscripció en el Registre que s'estableix a l'article 15.2. de la norma és insuficient, per la qual cosa recomana que s'allargui.

6. Pel que fa a l'apartat d) de l'annex 1, Foment del Treball recomana que la comunicació de "l'import amb què s'ha adjudicat" l'habitatge no sigui d'accés públic, atès que pot vulnerar els principis de minimització del tractament i de confidencialitat.

D'altra banda, Foment del Treball està en desacord amb les observacions a l'articulat 5, 6, 8, 13, 14, 15, 18, 21 i 25.

Barcelona, 27 de febrer de 2026

Salvador Guillermo Viñeta

Decret /2026, de de desplegament reglamentari del Registre d'habitatges buits i d'habitatges ocupats sense títol habilitant, i del Registre de persones grans tenidores

L'article 137 de l'Estatut d'autonomia de Catalunya estableix que correspon a la Generalitat la competència exclusiva en matèria d'habitatge, la qual inclou, entre altres, la planificació, l'ordenació, la gestió, la inspecció i el control de l'habitatge d'acord amb les necessitats socials i d'equilibri territorial.

D'una banda, el Decret Llei 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària, va crear el Registre d'habitatges buits i d'habitatges ocupats sense títol habilitant, amb caràcter administratiu, que depèn de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, mitjançant la incorporació de la disposició addicional 24a a la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

Aquesta disposició regula els mínims elements definitoris del Registre, que van permetre instaurar i fer efectiva la creació del Registre, ja que estableix que han de ser objecte d'inscripció, en tot cas, els habitatges adquirits en un procés d'execució hipotecària o mitjançant compensació o pagament de deute amb garantia hipotecària que no disposin d'un contracte que habiliti per a la seva ocupació i els de titularitat de persones jurídiques privades; així com les dades que han de ser objecte d'inscripció i que les persones titulars dels habitatges estan obligats a facilitar a l'Administració.

En la Resolució 306/XI del Parlament de Catalunya, sobre l'orientació política general del Govern, es va indicar que el Reglament que reguli aquest Registre ha d'incorporar habitatges que estiguin desocupats i provinguin de situacions diferents de les que regula el Decret Llei 1/2015, de 24 de març, per tal d'ampliar el nombre d'habitatges inscrits en aquest Registre i donar noves eines als ajuntaments per a reduir el nombre d'habitatges buits.

Així mateix, el Decret Llei 1/2015, de 24 de març, preveu que la inscripció d'aquests habitatges es dugui a terme en la forma i terminis que determini el reglament que reguli el funcionament del Registre. I l'apartat segon de la disposició final 2a de la Llei 14/2015, del 21 de juliol, de l'impost sobre els habitatges buits, preveu que s'ha d'establir per via reglamentària el règim jurídic respecte dels supòsits de no inscripció de l'habitatge desocupat al Registre d'habitatges buits i d'habitatges ocupats sense títol habilitant.

D'acord amb això, es preveu que siguin objecte d'inscripció els habitatges buits titularitat de persones jurídiques privades que estiguin buits o ocupats sense títol habilitant i els habitatges dels edificis inacabats que estiguin destinats a habitatge, amb més del 80% de les obres de construcció executades, després que hagin transcorregut més d'un any, des del finiment del termini per a acabar-los, establint aquest termini, de manera preventiva, per tal d'evitar la seva utilització anòmla i alhora, poder garantir el compliment de la funció social d'aquests habitatges i la seva mobilització, al tractar-se d'una de les prioritats de les polítiques públiques d'habitatge.

D'altra banda, la Llei 1/2022, de 3 de març, de modificació de la Llei 18/2007, la Llei 24/2015 i la Llei 4/2016 per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge, va afegir la disposició addicional vint-i-setena a la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, per tal de crear el Registre de persones grans tenidores d'habitatge, establint que els subjectes obligats a inscriure's són les persones jurídiques definides a l'article 5 de la Llei 24/2015, de 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica, però sense delimitar altres elements

definitoris del Registre que permetessin a l'Administració instaurar de forma automàtica el Registre.

D'acord amb la Llei 24/2015, de 29 de juliol, tenen la consideració de persones grans tenidores les persones jurídiques incloses als apartats a) b) i c) de l'article 5.9, i estaran obligades a comunicar a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, per a la seva inscripció al Registre, el nombre i la relació detallada dels habitatges de la seva titularitat situats en l'àmbit territorial de Catalunya, atès que una de les prioritats de les polítiques públiques d'habitatge de la Generalitat ha estat, i continua essent, la mobilització d'aquests habitatges per a fer efectives les mesures que afavoreixin l'interès i la funció social d'aquests, d'acord amb les necessitats de cada municipi del territori de Catalunya.

No obstant això, la manca de la resta d'elements definitoris del Registre, fa necessari el desenvolupament reglamentari de la Llei que permeti fer efectiu el mandat legislatiu.

D'altra banda, la Llei estatal 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge, que regula aspectes essencials del dret constitucional a un habitatge digne i adequat i al seu gaudi, ha definit a l'article 3 k, el concepte de persona gran tenidora, com aquelles persones físiques o jurídiques que siguin titulars de més de deu immobles urbans d'ús residencial o una superfície construïda de més de 1.500 m² d'ús residencial, excloent en qualsevol cas garatges i trasters. Així mateix, preveu que aquesta definició pot ser particularitzada en la declaració d'entorns de mercat residencial tensat fins a aquells o aquelles persones titulars de cinc o més immobles urbans d'ús residencial ubicats en aquest àmbit, quan així estigui motivat per la comunitat autònoma en la corresponent memòria justificativa.

En l'àmbit de la Generalitat de Catalunya, la memòria justificativa que fonamenta la Resolució TER/800/2024, de 13 de març, per la qual es modifica la Resolució TER/2940/2023, d'11 d'agost, per la qual es declaren zona de mercat residencial tensat diversos municipis, d'acord amb la Llei estatal 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge, ha previst que en aquests municipis tinguin la consideració de persones grans tenidores les persona física o jurídica que sigui titular de més de deu immobles urbans d'ús residencial o una superfície construïda de més de 1.500 m² d'ús residencial, excloent en tot cas garatges i trasters; i preveu que aquesta definició pugui ser particularitzada a la declaració d'entorns de mercat residencial tensat fins a propietaris de cinc o més immobles urbans ubicats en dit àmbit quan així ho motivi la corresponent memòria justificativa.

Posteriorment, la memòria justificativa que fonamenta la Resolució TER/2408/2024, d'1 de juliol, per la qual es declara una nova zona de mercat residencial tensat formada per 131 municipis de Catalunya, d'acord amb la Llei estatal 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge ha previst que en aquests municipis tinguin la consideració de grans tenidors de conformitat amb l'article 3.k), la persona física o jurídica que sigui titular de més de deu immobles urbans d'ús residencial o una superfície construïda de més de 1.500 m² d'ús residencial, excloent en tot cas garatges i trasters i la persona física o jurídica propietària de cinc o més immobles urbans d'ús residencial ubicats dins la zona de mercat residencial tensat, la qual comprèn 131 municipis.

Així mateix, cal considerar la normativa més recent que ha tingut impacte en aquest àmbit, com el Decret llei 2/2025, de 25 de febrer, pel qual s'adopten mesures urgents en matèria d'habitatge i urbanisme, que ha incidit de forma significativa en la regulació del Registre de persones grans tenidores, modificant la disposició addicional vint-i-setena de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, i que ha introduït un règim sancionador aplicable a les obligacions vinculades a ambdós registres. I el Decret llei

5/2025, de 25 de març, pel qual s'adopten mesures urgents en matèria fiscal, de despeses de personal i altres d'administratives i que preveu una tributació incrementada del 20% de l'Impost de Transmissions patrimonials a aquelles persones físiques o jurídiques que tinguin la condició de grans tenidors i comprin habitatges a Catalunya i que entrarà en vigor el 27 de juny del 2025, tal i com s'estableix a la Disposició final segona del Decret Llei 5/2025, de 25 de març.

Aquests conceptes de persona gran tenidora s'han incorporat en aquest Decret com a subjectes obligats a inscriure's en el Registre de persones grans tenidores, i crea tres seccions, amb sengles funcions diferenciades per tal d'afavorir l'aplicació de polítiques públiques d'habitatge que garanteixin la seva funció social.

No obstant, i d'acord amb el previst a la Llei 11/2025, de 29 de desembre, de mesures en matèria d'habitatge i urbanisme, en el seu article 6 que modifica el Decret Llei 1/2015, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària, s'incorpora l'excepció de que les empreses promotores que tenen exclusivament existències d'habitatges de nova construcció únicament per a transmetre'ls a tercers no estiguin subjectes a l'obligació d'inscriure aquests habitatges i d'inscriure's elles mateixes en el Registre d'habitatges buits i d'habitatges ocupats sense títol habilitant i en el Registre de grans tenidors, respectivament, mentre es compleixin els requisits corresponents, i fins que no hagi passat un any des que els dits habitatges hagin obtingut la cèdula d'habitabilitat.

Així doncs, aquest Decret té per finalitat regular el Registre d'habitatges buits i d'habitatges ocupats sense títol habilitant, per tal d'assolir plenament les finalitats del Registre i, per altra banda, regular el Registre de persones grans tenidores d'habitatge, establint els elements essencials d'aquest registre.

Aquests dos registres són un instrument eficaç per a l'execució de les polítiques d'habitatge ja que permeten identificar els habitatges susceptibles de mobilització per part de les Administracions públiques per a destinar-los a persones en risc d'exclusió residencial o d'especial vulnerabilitat, atenent a criteris que tinguin en compte la perspectiva de gènere interseccional; així com a aquells subjectes obligats a l'ofertament d'un lloguer social obligatori, o la contenció de preus en la regulació dels contractes de lloguer, d'acord amb la normativa aplicable.

La informació continguda en els registres relativa als habitatges inscrits té especial importància per als municipis definits com a àrees de demanda residencial forta i acreditada en l'annex de la Llei 4/2016, de 23 de desembre, o per als que determini el Pla territorial sectorial d'habitatge, atès que són àmbits territorials en els quals existeix una oferta insuficient d'habitatge assequible.

Aquest Decret conté 22 articles i s'estructura en quatre capítols. El primer, conté quatre articles que inclouen les disposicions generals que defineixen l'objecte, l'àmbit d'aplicació, la naturalesa jurídica dels Registres i l'adscripció i gestió. El segon capítol, conté set articles i es refereix al Registre d'habitatges buits i d'habitatges ocupats sense títol habilitant, i estableix els habitatges objecte d'inscripció i els supòsits de no inscripció, els subjectes obligats a subministrar la informació per a la inscripció, la informació a subministrar, la inscripció, les modificacions i la cancel·lació. El tercer capítol, conté set articles i es refereix al Registre de persones grans tenidores, i estableix les dades objecte d'inscripció, els subjectes obligats i no obligats a subministrar la informació per a la inscripció, l'estructura i funcions del registre, la informació a subministrar, la inscripció, les modificacions i la cancel·lació. El quart capítol, amb quatre

articles, regula la coordinació de les comunicacions interadministratives, la consulta i difusió de les dades, la interoperabilitat dels dos registres, i el règim sancionador.

La disposició addicional primera habilita al titular del departament competent en matèria d'habitatge a modificar les dades que consten en els annexos 1 i 2 i la segona preveu l'actualització dels formularis normalitzats.

La disposició transitòria estableix que els habitatges que consten inscrits o en tràmit d'inscripció al Registre d'habitatges buits o ocupats sense títol habilitant hauran de sol·licitar la renovació al Registre d'acord amb el que s'estableix en aquest Decret, en el termini màxim de dos mesos des de la seva entrada en vigor. I la disposició final regula l'entrada en vigor del Decret.

Així mateix, el Decret consta de dos annexos. L'annex 1 que conté la informació que han de subministrar les persones titulars dels habitatges objecte d'inscripció al Registre d'habitatges buits i d'habitatges ocupats sense títol habilitant, i l'annex 2 que conté la informació que han de subministrar els subjectes obligats a la inscripció en el Registre de persones grans tenidores.

Finalment, aquesta nova regulació s'ajusta als principis de bona regulació establerts a l'article 129 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques, segons els quals les administracions públiques en l'exercici de la potestat reglamentària han d'actuar conforme als principis de necessitat, eficàcia, proporcionalitat, seguretat jurídica, transparència i eficiència.

D'acord amb els principis de necessitat i eficàcia, les disposicions d'aquest decret estan justificades per la necessitat de donar compliment al manament legal i parlamentari consistent en desenvolupar el règim jurídic del Registre d'habitatges buits i d'habitatges ocupats sense títol habilitant, i del de les persones grans tenidores d'habitatge.

D'acord amb el principi de proporcionalitat, les previsions que s'incorporen contenen la regulació imprescindible per atendre la necessitat que s'ha de cobrir amb la norma.

Atenent al principi de seguretat jurídica, la potestat reglamentària s'exerceix de manera coherent amb la resta de l'ordenament jurídic amb la finalitat de generar un marc normatiu estable, predictable, integrat, clar i de certesa.

En aplicació del principi de transparència, l'Administració de la Generalitat de Catalunya possibilita l'accés senzill, universal i actualitzat a la normativa en vigor i als tràmits propis del seu procés d'elaboració, i en aplicació del principi d'eficiència, aquest Decret evita càrregues administratives innecessàries o accessòries i permet racionalitzar la gestió dels recursos públics.

Per tot això, a proposta de la consellera del Departament de Territori, Habitatge i Transició Ecològica i vist/d'acord amb el dictamen de la Comissió Jurídica Assessora, i amb la deliberació prèvia del Govern,

Decreto:

Capítol I Disposicions generals

Article 1. Objecte

Aquest Reglament té per objecte regular l'estructura i l'organització dels següents Registres:

- a) El Registre d'habitatges buits i d'habitatges ocupats sense títol habilitant.
- b) El Registre de persones grans tenidores d'habitatge.

Article 2. Àmbit d'aplicació

Les disposicions d'aquest Decret són aplicables als habitatges ubicats dins del territori de Catalunya, i en el cas del Registre de persones grans tenidores són aplicables a aquelles que disposin, com a mínim, d'un habitatge ubicat dins del territori de Catalunya.

Article 3. Naturalesa jurídica

Aquests Registres tenen naturalesa administrativa i es fonamenten en les dades registrals que aportin les persones obligades a la inscripció. La inscripció dels habitatges té caràcter obligatori per a les persones titulars d'habitatges buits o ocupats sense títol habilitant; i per a les persones físiques o jurídiques que tinguin la consideració de persones grans tenidores, en els termes previstos en aquest Decret.

Article 4. Adscripció i gestió

Aquests Registres depenen de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, que és responsable de la seva gestió i del procediment d'inscripció dels habitatges.

Capítol II. Registre d'habitatges buits i d'habitatges ocupats sense títol habilitant

Article 5. Habitatges objecte d'inscripció

Els habitatges objecte d'inscripció al Registre són els següents:

- a) Els habitatges adquirits en un procés d'execució hipotecària o mitjançant la compensació o pagament de deute amb garantia hipotecària, que no disposin d'un contracte que habiliti per a la seva ocupació.
- b) Els habitatges titularitat de persones jurídiques privades que estiguin buits o ocupats sense títol habilitant.
- c) Els habitatges dels edificis inacabats titularitat de persones jurídiques privades que estiguin destinats a habitatge, amb més del 80% de les obres de construcció executades, després que hagin transcorregut més d'un any, des del finiment del termini per a acabar-los.

Article 6. Supòsits de no inscripció

Resten exclosos de l'obligació d'inscripció al Registre, els habitatges següents:

- a) Els habitatges propietat o gestionats per les Administracions públiques o entitats públiques.
- b) Els habitatges titularitat dels promotors socials.
- c) Els habitatges titularitat de les entitats privades sense ànim de lucre que proveeixin d'habitatge a persones i famílies en situació de vulnerabilitat residencial.
- d) Els habitatges destinats a usos regulats per la legislació turística o a altres activitats econòmiques no residencials.

- e) Els habitatges que formen part d'una herència jacent.
- f) Els habitatges de nova construcció propietat d'empreses promotores, destinats únicament per a transmetre'ls a tercers, mentre es compleixin els requisits corresponents i fins que no hagi passat un any des que els dits habitatges hagin obtingut la cèdula d'habitabilitat.

Article 7. Subjectes obligats a subministrar la informació per a la inscripció

Estan obligades a subministrar la informació per efectuar la inscripció en el Registre d'habitatges buits o ocupats sense títol habilitant, les persones titulars dels habitatges buits o dels habitatges ocupats sense títol habilitant que es relacionen a l'article 5.

Article 8. Informació a subministrar

1. Les persones titulars dels habitatges han de subministrar electrònicament la informació obligatòria que consta a l'Annex 1, a través del formulari normalitzat corresponent al tràmit específic definit a aquest efecte a l'àrea privada de Canal Empresa, com a portal únic per a les activitats econòmiques, al qual es podrà accedir des de la Seu electrònica de la Generalitat de Catalunya, (<http://seu.gencat.cat>). En cas que es presenti la sol·licitud o tràmit mitjançant altres formularis, aquests es tenen per no presentats.

2. Les persones titulars dels habitatges disposen dels terminis que s'indiquen a continuació, per a subministrar la informació per a la inscripció:

- a) En el supòsit previst a l'article 5.a), tres mesos des de la data d'adquisició de l'habitatge.
- b) En el supòsit previst a l'article 5.b):
 - En el cas dels habitatges buits, sis mesos des de la data de disponibilitat efectiva de l'habitatge.
 - En el cas dels habitatges ocupats sense títol habilitant, tres mesos des de la data de la seva ocupació.
- c) En el supòsit previst a l'article 5.c), tres mesos des del finiment del termini de més d'un any que ha d'haver transcorregut des de la finalització del termini per acabar les obres.

3. Els subjectes obligats a la inscripció al registre hauran de comunicar les dades i dur a terme qualsevol tràmit relacionat amb la inscripció al registre de forma telemàtica.

4. L'Oficina de Gestió Empresarial podrà comprovar i verificar les dades que es declaren a la sol·licitud mitjançant les plataformes d'intermediació de dades o altres sistemes electrònics habilitats de què disposa l'Administració de la Generalitat, llevat d'oposició expressa de la persona interessada. En el cas que les dades requerides no estiguin disponibles mitjançant les plataformes i sistemes esmentats, es requerirà a la persona interessada perquè les aporti. Així mateix, si la persona interessada s'oposa a la consulta de dades de l'òrgan competent, haurà d'aportar la documentació requerida corresponent.

5. Quan un ens local té constància de l'existència d'habitatges susceptibles d'inscripció ho comunicarà a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, a través dels sistema

d'informació de la Finestreta Única Empresarial, la qual requerirà a les persones titulars dels habitatges per tal que subministrin les dades obligatòries per a la inscripció amb la informació que s'indica a l'apartat anterior i que es detallarà en el tràmit específic que es realitzi.

Article 9. Inscripció al Registre

1. L'Agència de l'Habitatge de Catalunya practica a través de l'Oficina de Gestió Empresarial la inscripció al Registre d'acord amb la informació dels habitatges buits o ocupats sense títol habilitant subministrada per part de les persones titulars obligades tal i com estableix l'article 8.

2. L'Oficina de Gestió Empresarial, si s'escau, pot requerir la documentació i fer les comprovacions que consideri necessàries a l'efecte de verificar les dades subministrades.

3. La inscripció en el Registre d'habitatges buits i habitatges ocupats sense títol habilitant correspon a l'Oficina de Gestió Empresarial, encarregada de la seva gestió i es durà a terme des de l'eina de gestió corporativa prevista al Decret 131/2022.

Article 10. Comunicació de variació de dades

1. En el cas que es produeixin variacions que alterin les dades informades al Registre i que suposin canvis en les situacions que es detallen en el formulari normalitzat presentat, les persones titulars dels habitatges han d'informar aquestes variacions en el termini màxim d'un mes des de la seva producció d'acord amb el tràmit específic definit a aquest efecte a l'àrea privada de Canal Empresa, com a portal únic per a les activitats econòmiques, al qual es podrà accedir des de la Seu electrònica de la Generalitat de Catalunya, (<http://seu.gencat.cat>) mitjançant un formulari normalitzat. En cas que es presenti la sol·licitud o tràmit mitjançant altres formularis, aquests es tenen per no presentats.

Article 11. Cancel·lació de la inscripció al Registre

1. Les persones que han subministrat la informació per a la inscripció han de comunicar les circumstàncies i condicions per les quals ha cessat l'estat de desocupació de l'habitatge, en el tràmit específic definit a aquest efecte a l'àrea privada de Canal Empresa, com a portal únic per a les activitats econòmiques, al qual es podrà accedir des de la Seu electrònica de la Generalitat de Catalunya, (<http://seu.gencat.cat>) mitjançant un formulari normalitzat. En cas que es presenti la sol·licitud o tràmit mitjançant altres formularis, aquests es tenen per no presentats.

2. L'Oficina de Gestió Empresarial, si s'escau, pot requerir la documentació i fer les comprovacions que consideri necessàries a l'efecte de verificar les dades subministrades.

3. La cancel·lació de la inscripció al Registre d'habitatges buits i habitatges ocupats sense títol habilitant correspon a l'Oficina de Gestió Empresarial, encarregada de la seva gestió, i la practicarà d'acord amb les dades comunicades i es dura a terme des de l'eina de gestió corporativa prevista al Decret 131/2022.

Capítol III. Registre de persones grans tenidores

Article 12. Dades objecte d'inscripció.

Les persones grans tenidores indicades en el següent article han d'informar a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya la seva condició de persones grans tenidores, el nombre d'habitatges de què són titulars i, dins d'aquests, la relació específica dels habitatges que es troben situats dins de l'àmbit territorial de Catalunya, així com la resta de dades que consten en l'Annex 2.

Article 13. Subjectes obligats i no obligats a subministrar la informació per a la inscripció al Registre

1. Estan obligats a subministrar la informació per a la inscripció en el Registre de persones grans tenidores els subjectes següents:
 - a) Les persones jurídiques incloses als apartats a) b) i c) de l'article 5.9 de la Llei 24/2015, de 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica, quan disposin, com a mínim, d'un habitatge dins del territori de Catalunya.
 - b) Les persones físiques o jurídiques que siguin titulars de cinc o més immobles urbans d'ús residencial ubicats en aquells municipis que s'hagin declarat com a zones de mercat residencial tensat, d'acord amb l'establert en la Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge i en la corresponent resolució del departament competent en matèria d'habitatge.
 - c) Les persones físiques o jurídiques que siguin titulars de més de deu immobles urbans d'ús residencial situats en territori de l'Estat o d'una superfície construïda de més de 1.500 m² d'ús residencial, excloent en tot cas garatges i trasters; si bé com a mínim, un habitatge ha d'estar situat dins del territori de Catalunya.
2. Les empreses promotores que tenen exclusivament existències d'habitatges de nova construcció únicament per a transmetre'ls a tercers, no estan subjectes a l'obligació d'inscriure aquests habitatges i d'inscriure's elles mateixes, mentre es compleixin els requisits corresponents, i fins que no hagi passat un any des que els dits habitatges hagin obtingut la cèdula d'habitabilitat.

Article 14. Estructura i funcions del Registre

El Registre s'estructura en tres seccions :

- a) La **Secció primera** que conté les persones jurídiques incloses en els apartats a), b) i c) de l'article 5.9 de la Llei 24/2015, de 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica, el nombre d'habitatges de què són titulars i la relació específica dels habitatges dels quals són titulars dins del territori de Catalunya.

Aquesta Secció permetrà identificar els subjectes obligats a dur a terme la proposta de lloguer social d'acord amb l'article 5.2 i la Disposició addicional primera de la Llei 24/2015, així com l'oferta de reallotjament d'acord amb l'article 16.3 de la Llei 4/2016, de 23 de desembre, de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial, i la contenció de preus en la regulació dels contractes de lloguer, d'acord amb la Disposició final primera de la Llei 12/2023, de 24 de maig.

- b) La **Secció segona** que conté les persones físiques o jurídiques que siguin titulars de cinc o més immobles urbans d'ús residencial ubicats en aquells

municipis que s'hagin declarat com a zones de mercat residencial tensat i la relació d'habitatges dels quals són titulars.

Aquesta Secció permetrà identificar els subjectes als quals s'apliquen les mesures previstes a la Disposició transitòria Tercera i les Disposicions finals primera i cinquena de la Llei estatal 12/2023, de 24 de maig.

Així mateix, permetrà identificar, si s'escau, els subjectes als quals es pot aplicar el tipus incrementat de gravamen del 20% de l'impost sobre les transmissions patrimonials oneroses en l'adquisició d'habitatges, d'acord amb el que s'estableix a l'article 5.1.5 del Decret Llei 5/2025, de 25 de març, pel qual s'adopten mesures urgents en matèria fiscal, de despeses de personal i altres d'administratives.

- c) La **Secció tercera** que conté les persones físiques o jurídiques que siguin titulars de més de deu immobles urbans d'ús residencial situats en territori de l'Estat o d'una superfície construïda de més de 1.500 m² d'ús residencial, excloent en tot cas garatges i trasters; si bé com a mínim, un habitatge ha d'estar situat dins del territori de Catalunya.

Aquesta secció permetrà identificar, si s'escau, els subjectes als quals es pot aplicar el tipus incrementat de gravamen del 20% de l'impost sobre les transmissions patrimonials oneroses en l'adquisició d'habitatges, d'acord amb el que s'estableix a l'article 5.1.5 del Decret Llei 5/2025, de 25 de març, pel qual s'adopten mesures urgents en matèria fiscal, de despeses de personal i altres d'administratives.

Article 15. Informació a subministrar

1. Les persones grans tenidores han d'informar electrònicament de la informació obligatòria que consta a l'Annex 2, a través del formulari normalitzat corresponent al tràmit específic definit a aquest efecte a l'àrea privada de Canal Empresa, com a portal únic per a les activitats econòmiques, al qual es podrà accedir des de la Seu electrònica de la Generalitat de Catalunya, (<http://seu.gencat.cat>). En cas que es presenti la sol·licitud o tràmit mitjançant altres formularis, aquests es tenen per no presentats.

2. La informació per a la inscripció en el Registre s'ha de subministrar en el termini d'un mes des que es compleixin els requisits que originen l'obligació d'inscriure-s'hi.

3. Els subjectes obligats a la inscripció al registre hauran de comunicar les dades i dur a terme qualsevol tràmit relacionat amb la inscripció al registre de forma telemàtica.

4. L'Oficina de Gestió Empresarial podrà comprovar i verificar les dades que es declaren a la sol·licitud mitjançant les plataformes d'intermediació de dades o altres sistemes electrònics habilitats de què disposa l'Administració de la Generalitat, llevat d'oposició expressa de la persona interessada. En el cas que les dades requerides no estiguin disponibles mitjançant les plataformes i sistemes esmentats, es requerirà a la persona interessada perquè les aporti. Així mateix, si la persona interessada s'oposa a la consulta de dades de l'òrgan competent, haurà d'aportar la documentació requerida corresponent.

5. Quan un ens local té constància de l'existència de persones grans tenidores no inscrites i que són susceptibles d'inscripció ho comunicarà a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, a través del sistema d'informació de la Finestreta Única Empresarial, la qual efectuarà el requeriment corresponent per tal que informin de les dades obligatòries per

a la inscripció amb la informació que s'indica a l'apartat anterior, i que es detallarà en el tràmit específic que es realitzi.

Article 16. Inscripció al Registre

1. L'Agència de l'Habitatge de Catalunya a través de l'Oficina de Gestió Empresarial practica la inscripció al Registre d'acord amb la informació subministrada per part dels subjectes obligats tal i com estableix l'article 15
2. L'Oficina de Gestió Empresarial, si s'escau, pot requerir la documentació i fer les comprovacions que consideri necessàries a l'efecte de verificar les dades subministrades.
3. La inscripció en el Registre de persones grans tenidores, correspon a l'Oficina de Gestió Empresarial, encarregada de la seva gestió i es durà a terme des de l'eina de gestió corporativa prevista al Decret 131/2022.

Article 17. Comunicació de variació de dades

En el cas que es produeixin variacions que alterin les dades informades al Registre i que suposin canvis en les situacions que detalla el formulari normalitzat presentat, les persones grans tenidores han de d'informar d'aquestes variacions en el termini màxim d'un mes des de la seva producció, mitjançant el tràmit específic definit a aquest efecte a l'àrea privada de Canal Empresa, com a portal únic per a les activitats econòmiques, al quals es podrà accedir des de la Seu electrònica de la Generalitat de Catalunya, (<http://seu.gencat.cat>) mitjançant un formulari normalitzat. En cas que es presenti la sol·licitud o tràmit mitjançant altres formularis, aquests es tenen per no presentats.

Article 18. Cancel·lació de la inscripció al Registre

1. Les persones que han subministrat la informació per a la inscripció han de comunicar les circumstàncies i condicions per les quals han deixat de tenir la consideració de persona gran tenidora, a l'àrea privada de Canal Empresa, com a portal únic per a les activitats econòmiques, al qual es podrà accedir des de la Seu electrònica de la Generalitat de Catalunya, (<http://seu.gencat.cat>) mitjançant un formulari normalitzat. En cas que es presenti la sol·licitud o tràmit mitjançant altres formularis, aquests es tenen per no presentats.
2. L'Oficina de Gestió Empresarial si s'escau, pot requerir la documentació i fer les comprovacions que consideri necessàries a l'efecte de verificar les dades subministrades.
3. La cancel·lació de la inscripció al Registre de persones grans tenidores, correspon a l'Oficina de Gestió Empresarial, encarregada de la seva gestió, i la practicarà d'acord amb les dades comunicades, i es durà a terme des de l'eina corporativa prevista al Decret 131/2022.

Capítol IV. Coordinació de les comunicacions interadministratives, publicitat, règim sancionador i interoperabilitat dels Registres.

Article 19. Coordinació de les comunicacions interadministratives.

L'Agència de l'Habitatge de Catalunya ha de coordinar les comunicacions entre les Administracions públiques mitjançant un servei digital que garanteixi l'accés i consulta d'aquestes dades a tots els municipis de Catalunya.

Article 20. Consulta i difusió de les dades

1. Els ajuntaments, entitats públiques locals i ens locals supramunicipals, així com l'Agència Tributària de Catalunya, que per a l'exercici de les seves competències en matèria d'habitatge i en matèria tributària, respectivament, precisin conèixer els habitatges buits o ocupats sense títol habilitant i els habitatges titularitat de grans tenidors dels respectius municipis i àmbits territorials, inscrits als respectius Registres, poden accedir a la informació necessària mitjançant un servei digital destinat a facilitar l'accés a aquesta informació.

Aquest servei digital estarà subjecte al compliment de l'Esquema Nacional de Seguretat i de la normativa de protecció de dades personals

2. Al web de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya es publicarà la relació de les persones jurídiques que ostenten la condició de grans tenidors inscrites al Registre de persones grans tenidores, amb indicació exclusivament de la seva raó social i NIF.

3. L'Agència de l'Habitatge de Catalunya podrà comunicar les dades personals del Registre de persones grans tenidores als subjectes de dret privat que les sol·licitin, quan comptin amb el consentiment exprés de la persona afectada o quan l'Agència apreciï que concorre en el sol·licitant un interès legítim que prevalgui sobre els drets e interessos de la persona afectada, d'acord amb la Disposició addicional desena de la Llei Orgànica 3/2018, de 5 de desembre, de protecció de dades i garantia dels drets digitals.

Per a aquesta apreciació, l'Agència haurà de disposar d'un procediment formalitzat i documentat que permeti valorar la concurrència i prevalença de l'interès legítim invocat pel sol·licitant, abans de qualsevol comunicació de dades.

La comunicació només podrà referir-se a les dades estrictament necessàries per a la finalitat concreta i justificada.

L'Agència haurà d'adoptar les mesures tècniques i organitzatives necessàries per garantir la seguretat, confidencialitat i integritat de les dades, inclòs el manteniment d'un registre intern de traçabilitat de les consultes, que reculli, com a mínim, la identitat del sol·licitant, la data i hora de l'accés, la finalitat, la base jurídica aplicable i les dades consultades, amb fins d'auditoria i control del compliment de la normativa de protecció de dades personals.

4. Els subjectes obligats a la inscripció, modificació i cancel·lació als registres, podran consultar les seves dades, a l'Àrea Privada del portal Canal Empresa.

Article 21. Interoperabilitat dels Registres

1. El Registre d'habitatges buits i d'habitatges ocupats sense títol habilitant i el Registre de persones grans tenidores estaran interconnectats entre sí i, amb la resta de serveis digitals corporatius de l'Administració de la Generalitat, per la qual cosa l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, en l'exercici de les seves funcions, podrà contrastar les dades existents als efectes d'evitar possibles discrepàncies.

2. Les dades de persones titulars d'activitats econòmiques i persones emprenedores que constin al Registre d'habitatges buits i d'habitatges ocupats sense títol habilitant i el Registre de persones grans tenidores s'integraran al Directori d'empreses, establiments

i registres, d'acord amb el que estableix la Llei 18/2020, de 28 de desembre, de facilitació de l'activitat econòmica i el Decret 131/2020 de 5 de juliol, del Reglament de facilitació de l'activitat econòmica.

3. La gestió i el tractament de les dades existents en els Registres s'adequaran al Model de govern de les dades de l'Administració de la Generalitat de Catalunya.

Article 22. Règim sancionador

Els subjectes obligats a la inscripció d'ambdós Registres estan sotmesos, en tot allò que els sigui aplicable, al que disposa el Títol VI de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, i a totes aquelles disposicions que la despleguin.

Disposicions Addicionals

Primera

Actualització de les dades a informar que consten en els Annexos 1 i 2.

S'autoritza a la persona titular del departament en matèria d'habitatge a modificar les dades a informar en els diferents formularis, que consten en l'Annex 1 i Annex 2, mitjançant una resolució que s'ha de publicar al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya

Segona

Actualització dels formularis normalitzats

Els formularis de tramitació referenciats en aquest decret estaran permanentment actualitzats en les fitxes de tràmit publicades al portal Canal Empresa i les possibles variacions s'informaran a través dels canals habilitats en cada moment (novetats, avisos, xarxes socials).

Disposició transitòria

Règim aplicable als habitatges inscrits o en tràmit d'inscripció

Les disposicions d'aquest Decret són aplicables als habitatges que consten inscrits o en tràmit d'inscripció al Registre d'habitatges buits i ocupats sense títol habilitant amb anterioritat a l'entrada en vigor d'aquest Decret, per a la qual cosa hauran de sol·licitar la renovació al Registre d'acord amb el que s'estableix en aquest Decret, i en el termini màxim de dos mesos des de la seva entrada en vigor.

Disposició final

Entrada en vigor

Aquest Decret entra en vigor al cap de 20 dies de la seva publicació al *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*.

Barcelona, de de 2026

Salvador Illa i Roca
President de la Generalitat de Catalunya

Annex 1

Relació de dades a informar al Registre d'habitatges buits i habitatges ocupats sense títol habilitant:

- a) Les dades registrals de l'immoble, degudament identificat amb el codi registral únic (CRU) únicament per a aquells immobles què en disposin, amb menció específica del NIF del titular, la ubicació, la referència cadastral i la superfície útil.
- b) Si els habitatges disposen de cèdula d'habitabilitat.
- c) L'estat actual de cada habitatge, especificant, en el cas que es tingui constància, les dates d'ocupació i de desocupació dels habitatges, distingint:
 - Buit i amb condicions d'habitabilitat.
 - Buit, pendent de rehabilitar.
 - Ocupat sense títol habilitant amb un ús pacífic consentit.
 - Ocupat sense títol habilitant amb usos irregulars no consentits.
- d) En el cas d'habitatges adquirits per persones jurídiques en un procés d'execució hipotecària o mitjançant la compensació o pagament de deute amb garantia hipotecària, que no disposin d'un contracte que habiliti per a la seva ocupació, cal comunicar addicionalment, la següent informació:
 - La data d'adjudicació a favor seu o d'una tercera persona de cadascun dels habitatges.
 - La identificació de l'anterior persona titular.
 - L'import amb què s'ha adjudicat.
 - La data, si s'escau, del llançament o la desocupació.
- e) Les circumstàncies i les condicions en què cessi la condició de desocupació
 - L'execució d'obres de rehabilitació o reforma que justifiquin la desocupació temporal.
 - Les dades relatives a la transmissió dels habitatges objecte d'inscripció.
- f) Si l'habitatge buit és objecte de litigi judicial pendent de resolució pel que fa a la seva propietat.
- g) Si l'habitatge buit està hipotecat amb clàusules contractuals que impossibilitin o facin inviable destinar-lo a un ús diferent al que s'havia previst inicialment i facin inviable que es pugui utilitzar com habitatge.

Annex 2

Relació de dades a informar al Registre de persones grans tenidores d'habitatges :

- a. El nombre d'habitatges que s'inscriuen.
- b. Les dades registrals de l'immoble, degudament identificat amb el codi registral únic (CRU), únicament per a aquells immobles què en disposin.
- c. La titularitat de l'habitatge.
- d. La superfície útil.
- e. La ubicació.
- f. La referència cadastral
- g. Si els habitatges disposen de cèdula d'habitabilitat.