

Gran tenedor: qué es y cómo te afecta si compras en subasta

España y el caso especial de Cataluña · Actualizada a octubre de 2026

Lo primero que tienes que saber

No existe una única definición de gran tenedor. **Depende de la ley que se aplique:** la ley estatal de vivienda tiene la suya, y Cataluña tiene otra para el ITP y otra distinta para sus leyes de vivienda. Puedes ser gran tenedor para una cosa y no serlo para otra.

Las definiciones de un vistazo

Norma	Dónde se aplica	Eres gran tenedor si tienes...	Qué te afecta
Ley 12/2023	Toda España	Más de 10 inmuebles urbanos de uso residencial o más de 1.500 m ² residenciales (sin contar garajes ni trasteros). En zona tensionada, la comunidad puede bajarlo a 5.	Renta máxima si alquilas en zona tensionada y datos que debes indicar en una demanda de desahucio.
Código tributario de Cataluña (ITP)	Cataluña	Más de 10 inmuebles o más de 1.500 m ² en Cataluña, o 5 o más en la misma zona tensionada.	ITP del 20 % en la compra de vivienda de inversión.
Leyes catalanas de vivienda (Ley 24/2015 y Ley 18/2007, reformadas por la Ley 11/2026)	Cataluña	Desde el 1 de agosto de 2026: más de 10 inmuebles residenciales en España o 5 o más en Cataluña.	Obligaciones de vivienda: alquiler social, derechos de la Generalitat, etc.

PARTE 1

Gran tenedor en toda España

La definición estatal y lo que te cambia como inversor

Quién es gran tenedor según la ley estatal

La Ley 12/2023, por el derecho a la vivienda, considera gran tenedor a la persona física o jurídica que es titular de:

- **más de 10 inmuebles urbanos de uso residencial, o**
- **más de 1.500 m² construidos de uso residencial.**

En las zonas de mercado residencial tensionado, cada comunidad autónoma puede bajar el umbral a **5 o más inmuebles** en la declaración de esa zona.

Parkings y trasteros no cuentan

La ley estatal excluye expresamente los garajes y los trasteros del cómputo. Puedes tener 30 plazas de parking y no ser gran tenedor por ellas.

Dónde hay zonas tensionadas declaradas

A septiembre de 2026, solo cinco comunidades han declarado zonas tensionadas:

Comunidad	Municipios declarados
Cataluña	271 municipios (umbral de gran tenedor bajado a 5)
País Vasco	18 municipios
Navarra	21 municipios
Galicia	A Coruña y Santiago de Compostela
Asturias	5 municipios

Madrid, Andalucía y la Comunidad Valenciana, entre otras, no tienen ninguna. El listado cambia: consulta el vigente en el buscador del Ministerio de Vivienda antes de dar nada por hecho.

Qué te cambia si eres gran tenedor

1. Si alquilas en zona tensionada. La renta del nuevo contrato no puede superar el límite del Índice de Referencia del Precio del Alquiler del Estado para esa vivienda (se consulta por dirección). Si no eres gran tenedor también hay límites, pero distintos: en general, no puedes subir la renta respecto al contrato anterior.

2. Si tienes que recuperar la posesión (desahucio). La Ley 12/2023 exigía a los grandes tenedores requisitos extra para demandar: acreditar la situación de vulnerabilidad del ocupante y un intento de conciliación específico. **El Tribunal Constitucional anuló esos dos requisitos el 29 de enero de 2025.** Hoy, en la práctica, el gran tenedor sigue un desahucio muy parecido al de cualquier propietario:

- En la demanda hay que indicar si eres o no gran tenedor y si el inmueble es la vivienda habitual del ocupante.
- Como cualquier demandante, desde la LO 1/2025 hay que intentar antes un medio de solución de conflictos (MASC).
- La suspensión extraordinaria de desahucios por vulnerabilidad no está en vigor: su última prórroga (RDL 2/2026) fue derogada el 26 de febrero de 2026.

⚠ No lo confundas con la Ley 1/2013

La suspensión de lanzamientos de la Ley 1/2013 (prorrogada hasta el 15 de mayo de 2028) es otra cosa: protege a deudores vulnerables en ejecuciones hipotecarias de su vivienda habitual, seas o no gran tenedor. Es uno de los puntos que revisamos en el análisis de cada subasta.

Impuestos: ¿se paga más ITP por ser gran tenedor?

Solo en Cataluña. Es la única comunidad con un tipo de ITP especial para grandes tenedores (20 %). En el resto de España pagas el ITP normal de tu comunidad, tengas las viviendas que tengas.

📍 Comunidad Valenciana

No tiene ITP especial para grandes tenedores: se aplica el tipo general (9 %). Además, desde el 1 de junio de 2025 la Generalitat Valenciana ya no tiene derecho de tanteo y retracto sobre la vivienda libre; solo lo mantiene sobre la vivienda de protección pública (VPP). Si una subasta es de una VPP, revísalo.

PARTE 2

El caso de Cataluña

ITP del 20 % y la nueva definición de vivienda

ITP: quién paga el 20 %

Para el ITP, eres gran tenedor si cumples cualquiera de estas dos pruebas, contando solo inmuebles urbanos de uso residencial situados en Cataluña:

- **Más de 10 inmuebles o más de 1.500 m²** sumando todos los que tengas en Cataluña, estén o no en zona tensionada.
- **5 o más inmuebles en la misma zona tensionada** (Zona 1 y Zona 2 no se suman entre sí).

Situación	Tipo de ITP
No eres gran tenedor	General: progresivo del 10 % al 13 % según el precio
Eres gran tenedor y compras vivienda de inversión	20 %
Eres gran tenedor y compras tu vivienda habitual	General (nunca el 20 %)

 La compra que te convierte en gran tenedor no paga el 20 %

La compra con la que cruzas el umbral tributa todavía al tipo general. El 20 % se aplica a partir de la siguiente.

Zona tensionada: compras 1 a 5 → tipo general · desde la 6.^a → 20 %.

Umbral general: compras 1 a 11 → tipo general · desde la 12.^a → 20 %.

Cómo se cuentan los inmuebles para el ITP

Cuentan	No cuentan
Pisos y casas de uso residencial en Cataluña	Inmuebles fuera de Cataluña
Propiedad (pleno dominio o nuda propiedad)	Usufructo por sí solo
Rústicos, solo si la zona no está tensionada	Rústicos en zona tensionada
Vivienda terminada	Vivienda en construcción
	Tu vivienda habitual
	Hoteles, apartoteles y residencias de estudiantes
	Inmuebles de una herencia aún no aceptada

- **Copropiedad:** se suman tus porcentajes. Con el 100 % de 3 pisos, el 50 % de 2 y el 30 % de 3 en la misma zona tensionada sumas 490 %: todavía no eres gran tenedor (hace falta llegar al 500 %).
- **Sociedades:** cada sociedad se mide por separado, aunque tengan el mismo socio, salvo confusión de patrimonios.
- **Garajes y trasteros:** solo pagan el 20 % si se compran junto con la vivienda en el mismo acto (máximo 2), libres de alquiler y al servicio de esa vivienda. Si compras una plaza o un trastero suelto en subasta, tributa al tipo general aunque seas gran tenedor.

- **Edificio entero:** si lo compra una sola persona que ya es gran tenedora, paga el 20 %. Si lo compran varias, cada una tributa según su propia situación.

Leyes catalanas de vivienda: nueva definición desde agosto de 2026

La Ley 11/2026 cambió la definición de gran tenedor en las leyes catalanas de vivienda (Ley 24/2015 y Ley 18/2007). Desde el **1 de agosto de 2026** lo es quien tenga **más de 10 inmuebles residenciales en España o 5 o más en Cataluña**, estén o no en zona tensionada. Novedades:

- Cuentan también los derechos de uso, disfrute o explotación, no solo la propiedad.
- En copropiedad se suma la parte proporcional (el 50 % de 10 pisos equivale a 5).
- Ser gran tenedor en este sentido implica obligaciones de vivienda en Cataluña, como ofrecer alquiler social en determinados procedimientos o los derechos de tanteo y retracto de la Generalitat cuando vendes en zona tensionada.

⚠ Tres definiciones distintas en Cataluña

Para el ITP sigue valiendo la definición del Código tributario (10 / 1.500 m² / 5 en la misma zona), no la nueva de la Ley 11/2026. Y para el alquiler en zona tensionada se aplica la estatal (más de 10 o 1.500 m², o 5 en zona tensionada catalana). Es una materia que ha cambiado varias veces en 2025 y 2026, y parte de la obligación de alquiler social ya fue anulada por el Tribunal Constitucional en 2024. Antes de comprar o de iniciar un desahucio en Cataluña, confirma la situación vigente.

PARTE 3

¿Eres gran tenedor? 4 preguntas

Para hacértelas antes de pujar

#	Pregunta
1	¿Cuántos inmuebles residenciales tengo (sumando porcentajes de copropiedad)? ¿Paso de 10 o de 1.500 m ² ?
2	¿Cuántos tengo en Cataluña? ¿Llego a 5?
3	¿Cuántos tengo dentro de una misma zona tensionada?
4	¿Lo que voy a comprar es vivienda, o es un parking, trastero o local (que no cuentan)?

Si alguna respuesta te acerca al umbral, **agenda una llamada gratuita en danisubastas.com** y lo vemos antes de pujar.

ANEXO

Zonas tensionadas en Cataluña

Listado orientativo de municipios

Resolución TER/800/2024 (Zona 1, efectiva desde el 16/03/2024) y Resolución TER/2408/2024 (Zona 2, efectiva desde el 10/10/2024). El listado puede actualizarse: verifica el vigente en la Agència de l'Habitatge de Catalunya.

Zona 1		
Abrera	Lleida	Sant Cugat del Vallès
Alella	Llinars del Vallès	Sant Esteve Sesrovires
Amposta	Lloret de Mar	Sant Feliu de Guíxols
Arenys de Mar	Malgrat de Mar	Sant Feliu de Llobregat
Arenys de Munt	Manlleu	Sant Fost de Campsentelles
Argentona	Manresa	Sant Fruitós de Bages
Badalona	el Masnou	Sant Joan Despí
Badia del Vallès	Matadepera	Sant Just Desvern
Balaguer	Mataró	Sant Pere de Ribes
Banyoles	Molins de Rei	Sant Pol de Mar
Barberà del Vallès	Mollerussa	Sant Quirze del Vallès
Barcelona	Mollet del Vallès	Sant Sadurní d'Anoia
Berga	Montcada i Reixac	Sant Vicenç de Montalt
la Bisbal d'Empordà	Montgat	Sant Vicenç dels Horts
Blanes	Montmeló	Santa Coloma de Cervelló
Cabrera de Mar	Montornès del Vallès	Santa Coloma de Farners
Cabrils	Móra la Nova	Santa Coloma de Gramenet
Caldes de Montbui	Olesa de Montserrat	Santa Margarida de Montbui
Caldes d'Estrac	Olot	Santa Perpètua de Mogoda
Calella	Palafolls	Santa Susanna
Calldetenes	Palafrugell	Sarrià de Ter
Cambrils	Palamós	la Seu d'Urgell
Canet de Mar	el Papiol	Sitges
la Canonja	Parets del Vallès	Solsona
Canovelles	Pineda de Mar	Sort
Cardedeu	Polinyà	Tarragona
Castellar del Vallès	el Prat de Llobregat	Tàrraga
Castellbisbal	Premià de Dalt	Teià
Castelldefels	Premià de Mar	Terrassa
Cerdanyola del Vallès	Puigcerdà	Tiana
Cervera	Reus	Tona
Corbera de Llobregat	Ripoll	Torelló
Cornellà de Llobregat	Ripollet	Torredembarra
Esparreguera	la Roca del Vallès	Torrelles de Llobregat
Esplugues de Llobregat	Roquetes	Tortosa
les Franqueses del Vallès	Rubí	el Vendrell
la Garriga	Sabadell	Vic
Gavà	Salou	Viladecans
Girona	Sant Adrià de Besòs	Vilafranca del Penedès
Granollers	Sant Andreu de Llavaneres	Vilanova del Camí
Guissona	Sant Boi de Llobregat	Vilanova i la Geltrú
l'Hospitalet de Llobregat	Sant Celoni	Vilassar de Dalt
Igualada	Sant Climent de Llobregat	Vilassar de Mar

Zona 2		
Aiguafreda	Dosrius	Sant Antoni de Vilamajor
Albinyana	l'Escala	Sant Cebrià de Vallalta
Alcanar	Esplugues	Sant Esteve de Palautordera
Alcarràs	Folgueroles	Sant Feliu de Codines
Alcover	Fornells de la Selva	Sant Hipòlit de Voltregà
l'Aldea	Gelida	Sant Jaume dels Domenys
Almacelles	Gironella	Sant Julià de Ramis

Zona 2		
I'Ametlla de Mar	Hostalric	Sant Llorenç d'Hortons
I'Ametlla del Vallès	Linyola	Sant Llorenç Savall
I'Arboç	Llagostera	Sant Martí Sarroca
Arbúcies	Lliçà d'Amunt	Sant Pere de Riudebitlles
Artés	Lliçà de Vall	Sant Pere de Torelló
Artesa de Segre	Maçanet de la Selva	Sant Pere de Vilamajor
Bagà	Masquefa	Sant Pere Pescador
Begues	Moià	Sant Quirze de Besora
Begur	Monistrol de Montserrat	Santa Bàrbara
Bellpuig	Montblanc	Santa Coloma de Queralt
Bellver de Cerdanya	Montbrió del Camp	Santa Cristina d'Aro
Besalú	Mont-roig del Camp	Santa Eulàlia de Ronçana
Bigues i Riells	Móra d'Ebre	Santa Maria de Palautordera
la Bisbal del Penedès	el Morell	Santa Oliva
les Borges Blanques	Navàs	Santpedor
Breda	Òdena	la Selva del Camp
Cadaqués	Olèrdola	la Sénia
Calaf	Olesa de Bonesvalls	Sentmenat
Calafell	Olivella	Súria
Caldes de Malavella	Pallejà	Taradell
Calonge i Sant Antoni	la Palma de Cervelló	Torrelles de Foix
Canet de Mar	Peralada	Torroella de Montgrí
Cassà de la Selva	Piera	Tossa de Mar
Castellet i la Gornal	la Pobla de Montornès	Ulldecona
Castellgalí	el Pont de Suert	Vacarisses
Castelló d'Empúries	Puig-reig	Vallgorguina
Castell-Platja d'Aro	la Ràpita	Vallirana
Castellterçol	Riells i Viabrea	Vielha e Mijaran
Celrà	Riudarenes	Viladecavalls
Cervelló	Riudoms	Vilafant
Creixell	Roda de Berà	Vilanova del Vallès
Cunit	Roda de Ter	Vilobí d'Onyar
Deltebre	Roses	els Vinyols i els Arcs

Aviso

Guía informativa elaborada con la normativa y los criterios publicados a octubre de 2026. No sustituye el asesoramiento jurídico ni fiscal: cada operación tiene sus particularidades. Antes de actuar, contrasta tu caso con un abogado o asesor fiscal.

Fuentes

- [Ley 12/2023, por el derecho a la vivienda \(BOE\)](#)
- [Consulta de zonas tensionadas \(Ministerio de Vivienda\)](#)
- [Grandes tenedores y desahucio tras la STC de 29/01/2025 \(Sepín\)](#)
- [Nueva definición de gran tenedor en Cataluña, Ley 11/2026 \(idealista\)](#)
- [Derogación del tanteo de la Generalitat Valenciana \(Imont\)](#)