



Consejo General de los Colegios de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria (API)

Nota de prensa

El Consejo General de COAPI de España alerta de la grave inseguridad jurídica que introduce la ley catalana que restringe la compra de vivienda

El Consejo General de los Colegios Oficiales de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de España (CGCOAPI) califica la medida de "intervención sin precedentes" que añade incertidumbre a un mercado sobrerregulado.

Madrid, 9 de julio de 2026 – El Consejo General de los Colegios Oficiales de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de España (CGCOAPI) ha manifestado su honda preocupación ante la proposición de ley admitida a trámite por el Parlament de Cataluña. La iniciativa, impulsada por los Comuns y respaldada por PSC, ERC y CUP, facultará a los ayuntamientos de zonas tensionadas para vetar la compra de viviendas según la finalidad que el legislador atribuya al comprador. A juicio de la corporación, esta medida constituye una intervención sin precedentes sobre el derecho de propiedad que incrementará la incertidumbre regulatoria en el sector.

La reforma de la Ley de Urbanismo catalana condiciona la adquisición de inmuebles residenciales en las áreas tensionadas a que se destinen a residencia habitual (propia o de un familiar) o a su incorporación al mercado del alquiler bajo límites de precios fijados por la Administración. La única excepción contemplada es la adquisición de una segunda residencia en un municipio distinto.





Consejo General de los Colegios de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria (API)

Nota de prensa

El CGCOAPI denuncia los siguientes puntos críticos de la norma:

- **Ambigüedad jurídica:** La proposición eleva a infracción muy grave el incumplimiento de estos requisitos o cualquier operación que la Administración catalogue como simulada. Sin embargo, el texto no define con precisión qué constituye una «finalidad especulativa» ni cómo se acreditará la intención del comprador en el momento de la transacción.
- **Ausencia de debate técnico:** La tramitación por el procedimiento de lectura única impide un debate parlamentario en profundidad y elimina las comparecencias de los expertos sectoriales. Legislar de espaldas a los Agentes de la Propiedad Inmobiliaria arriesga la creación de una norma técnicamente inaplicable y jurídicamente frágil.

Aunque el Consejo General comparte el diagnóstico de que el acceso a la vivienda es un problema crítico para los ciudadanos, discrepa frontalmente de las soluciones planteadas. Informes jurídicos de relieve, como el de la Cátedra UNESCO de Vivienda de la Universidad Rovira i Virgili, ya han advertido de que predeterminar obligatoriamente el destino de una propiedad vulnera el contenido esencial de este derecho. Esto podría provocar una asimetría territorial entre propietarios y entrar en conflicto directo con la libre circulación de capitales protegida por el artículo 63 del TFUE.

Los recursos anunciados ante el Consejo de Garantías estatutarias por Junts y el PP, que previsiblemente aplazarán la votación definitiva hasta el otoño, confirman que la norma nace con serias deficiencias de base.





Consejo General de los Colegios de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria (API)

Nota de prensa

El CGCOAPI recuerda que el único precedente comparable en Europa se aplicó en los Países Bajos, donde la medida no facilitó el acceso a la vivienda, sino que contrajo la oferta de alquiler disponible y encareció los precios.

Restringir la demanda solvente no corrige la falta estructural de vivienda pública y privada. Los cálculos publicados señalan que la Generalitat necesita más de 125.000 viviendas nuevas. Trasladar la escasez de un segmento a otro y delegar una alta discrecionalidad en cada ayuntamiento solo generará agravios comparativos entre municipios colindantes y penalizará a los compradores y arrendadores de buena fe.

Por todo ello, el Consejo General de COAPI de España exige que el periodo de enmiendas se aproveche para retirar de forma definitiva las disposiciones que condicionan la compra de inmuebles a un juicio de intenciones. Asimismo, la institución vuelve a poner a disposición del legislador catalán su experiencia técnica para diseñar políticas habitacionales eficaces orientadas a incrementar de manera real la oferta residencial.





Consejo General de los Colegios de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria (API)

Nota de prensa

El **Consejo General de los Colegios Oficiales de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria (COAPI) de España** es la corporación de Derecho Público que representa y defiende los intereses de los profesionales del sector inmobiliario a nivel nacional, velando por el cumplimiento de la deontología profesional y la transparencia en el mercado.

Contacto:

Gabinete de Comunicación del Consejo General API de España

Prensa: prensa@consejocoapis.org

Contacto COAPI: cgcoapi@consejocoapis.org

Teléfono oficinas centrales: +(34) 91 547 07 41

