



Presidencia Audiència  
Provincial Barcelona

## **ACUERDOS UNIFICACIÓN CRITERIOS DE LAS SECCIONES CIVILES DE LA AUDIENCIA PROVINCIAL DE BARCELONA**

El pasado viernes 9 de febrero de 2024 se celebró reunión de Presidentes/as de las Secciones Civiles de esta Audiencia al amparo de lo previsto en los artículos 264 de la Ley Orgánica del Poder Judicial y 57.1 c) del Reglamento 1/2000, de los Órganos de Gobierno de Tribunales, en la que se adoptó por unanimidad la siguiente decisión sobre unificación de criterios:

**ACUERDO: El Institut Català del Sòl y la Agència Catalana de l'Habitatge no tienen la condición de grandes tenedores a los efectos de lo establecido en la actual redacción de los artículos 439, apartados 6 y 7, y 441, apartado 5, de la Ley de Enjuiciamiento Civil.**

### Justificación

El concepto de “*gran tenedora*” se establece en el indicado apartado 6 por remisión al artículo 3.k) de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. El artículo 3.k) comprende no solo el apartado señalado con la letra k, sino también el párrafo primero del artículo. Porque el concepto se establece por remisión al “*artículo 3.k)*”. En cuanto a todas las definiciones de los distintos apartados del artículo 3, el párrafo inicial concede preferencia a las establecidas “*por las administraciones competentes en materia de vivienda*” o, hay que entender, por los poderes legislativos de las comunidades autónomas con competencia en la materia. Por eso la preferencia alcanza también al concepto de “*gran tenedora*”.



Presidencia Audiència  
Provincial Barcelona

En la legislación catalana el concepto excluye a los promotores sociales a los que se refieren las letras a y b del artículo 51.2 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, conforme establece el artículo 5.9, apartado b), de la Ley 24/2015, de 29 de julio. En el artículo 51.2 se menciona al Institut Català del Sòl, pero ha de entenderse incluida, también, la Agencia Catalana de l'Habitatge, creada por la Ley 13/2009, de 22 de julio.

En definitiva, de acuerdo con la remisión que realiza la Ley de Enjuiciamiento Civil, el concepto de gran tenedor se determina por la legislación catalana, que excluye de dicho concepto a las dos entidades consideradas.

El párrafo último del artículo 439 no es óbice a la conclusión indicada. El requisito de sometimiento a mediación que establece el apartado 7 para los grandes tenedores se matiza cuando la arrendadora, siendo gran tenedora porque en caso contrario no se aplicaría este apartado 7, es una entidad pública de vivienda. En ese caso “*el procedimiento de conciliación o intermediación*” externo (el “*requisito anterior*” de que habla el párrafo último) se sustituye por una actuación interna, de los servicios internos de mediación. Este párrafo último muestra cómo la propia Ley de Enjuiciamiento, sin excluir que las entidades públicas de vivienda puedan tener la consideración de grandes tenedoras, les da un trato específico y peculiar, por su propia naturaleza. La interpretación que se propugna, que deriva del contenido del artículo 3.k), en su íntima relación con el párrafo que abre el propio precepto de la Ley 12/2023, es coherente con el tratamiento específico, o más favorable, que este párrafo último del artículo 439 dispensa a las entidades públicas de vivienda.

Por último, la misma interpretación ha de hacerse de este concepto a los efectos de la disposición transitoria tercera de la repetida Ley 12/2023, de 24 de mayo.



Presidencia Audiència  
Provincial Barcelona

Dese al presente acuerdo la oportuna difusión con expresa notificación al Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Catalunya, a los Magistrados/as y Letrados/as de la Administración de Justicia de las Secciones Civiles de esta Audiencia, a los Presidentes/a de las Audiencias Provinciales de Girona, Tarragona y LLeida, a los Jueces/zas Decanos/as de la provincia de Barcelona, a la Fiscalía Superior de Catalunya, al Consell de l'Abogacia de Catalunya y al Consell de Col·legi de Procurados de Catalunya.

