

Barcelona, 9 de marzo de 2020

Alerta Informativa

Departamento Inmobiliario

PANORAMA ACTUAL DE LOS DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO EN CATALUÑA Y BARCELONA

Si el régimen de derechos de adquisición preferente atribuidos a la administración en los casos transmisión de bienes inmuebles en Cataluña presentaba una atomización que se traduce en un sentimiento general de temor a que la administración “*entre al retracto*” en caso de venta, la aprobación, y posterior convalidación, del **Decreto Ley 17/2019, de 23 de diciembre, de medidas urgentes para mejorar el acceso a la vivienda**, no ha hecho sino aumentar este sentimiento. Por ello, a la hora de tratar este tema no pretendo realizar un análisis jurídico de estos derechos a favor de la administración sino simplemente ayudar a su identificación y cumplimiento para superar esa sensación de inseguridad que existe entre los operadores inmobiliarios a la hora de transmitir un inmueble.

Gran parte de estos derechos de tanteo y retracto se han venido constituyendo a “golpe de conveniencia política” en distintas normas para tratar de dar una solución al problema de la vivienda, por lo que este nuevo Decreto Ley incide sobre varias normas que dificulta un análisis sistemático de los supuestos de estos derechos.

Por otro lado, no se debe de olvidar que en cualquier momento cualquier administración puede constituir un patrimonio público de suelo y de vivienda pudiendo aprobar proyectos de delimitación de áreas para adquirir bienes y derechos con el fin de integrarlos en este patrimonio (áreas de tanteo y retracto). A este respecto el pasado 14 de diciembre de 2018 la Subcomisión de Urbanismo del Ayuntamiento de Barcelona aprobó una modificación del PGM a los efectos de declarar todo el municipio de **Barcelona como una única área de tanteo y retracto**.

Además, el párrafo segundo de la Disposición Adicional Decimosexta de la Ley de Urbanismo de Cataluña; atribuye al Ayuntamiento de Barcelona, en base a la Carta Municipal de Barcelona, las competencias urbanísticas reconocidas en ella, así como los derechos de tanteo y retracto atribuidos a la Generalitat respecto de los inmuebles que luego se dirá.

En base a lo expuesto el **AYUNTAMIENTO DE BARCELONA** a día de hoy dispone de los siguientes derechos de tanteo y retracto:

Por **atribución de competencias** de la disposición adicional decimosexta de la Ley de Urbanismo de Cataluña (estos casos se analizan cuando se traten respecto de la Generalitat):

- A. Viviendas adquiridas en un proceso de **ejecución hipotecaria** o mediante compensación o pago de deuda con garantía hipotecaria (art. 2 DL 1/2015 de 24 de marzo, de medidas extraordinarias).
- B. Los **suelos reservados para vivienda protegida**, aunque este supuesto queda subsumido en el supuesto de toda clase de suelos (art. 173 DL 1/2010, de 3 de agosto, Ley de Urbanismo).
- C. Las **viviendas arrendadas** cuando se transmitan conforme a la LAU 4 la totalidad de entidades que forman parte del mismo edificio (art. 173 DL 1/2010, de 3 de agosto, Ley de Urbanismo).

Por la configuración de Barcelona como una única área de tanteo y retracto por el PGM (con una vigencia de 6 años desde su aprobación, aunque cabe su prórroga por otros 6):

- A. **Edificios plurifamiliares** utilizados principalmente como vivienda.
- B. **Terrenos sin edificar** en cualquier clase de suelo. Se excluyen las parcelas de resultado de los proyectos de reparcelación aprobados definitivamente durante un plazo de 5 años desde su inscripción en el Registro de la Propiedad
- C. Los **terrenos con edificaciones ruinosas** o totalmente desocupadas.
- D. Las viviendas vacías sujetas al impuesto de **viviendas vacías** (Ley 14/2015), y cuyo concepto se define en la ley 18/2007, de 28 de diciembre del derecho a la vivienda.

Entrarían dentro de este supuesto aquellas transmisiones de viviendas vacías sin causa justificada durante más de dos años, y lo que es más importante, **los edificios inacabados con destinación final a vivienda, con más del 80% de las obras de construcción ejecutadas**, después que hayan transcurrido más de dos años desde la conclusión del plazo máximo para acabarlos, ya que dichos edificios son asimilados a viviendas vacías en cuanto se encuentra en una situación de utilización anómala.

Respecto de la **GENERALITAT** a día de hoy los derechos de tanteo y retracto constituidos a su favor son:

- A. Viviendas adquiridas en un proceso de **ejecución hipotecaria** o mediante compensación o pago de deuda con garantía hipotecaria (art. 2 DL 1/2015 de 24 de marzo).

Siendo plenamente conocido este derecho y estando plenamente interiorizado y sistematizado los trámites para su cumplimiento por los operadores inmobiliarios (principalmente entidades bancarias, *servicers* y vehículos de inversión) se deben destacar tres modificaciones introducidas que no deben pasar desapercibidas:

1. La primera es que se **elimina la referencia** a que los inmuebles estén situados en áreas de **demanda residencial fuerte y acreditada**, por lo que este derecho aplica ya no de modo general por la naturaleza del inmueble y no su ubicación.
2. La segunda es que se extiende a la **primera y posteriores transmisiones de las viviendas** durante la vigencia de este Decreto ley. Esta inclusión tiene como fin que estas viviendas sean ofrecidas a destinatarios

Desde el punto de vista práctico la observancia de este derecho se extiende no ya a las entidades bancarias, sino al resto de operadores inmobiliarios que adquieran estos

inmuebles (inversores y fondos) que adquieren inmuebles de entidades bancarias en bloque para venderlos individualmente.

3. La tercera es que si la **administración muestra de su interés en un inmueble debe agilizar los trámites** para su adquisición, la cual se debe llevar a cabo en todo caso en el plazo máximo de **tres meses** desde la notificación de ejercicio del derecho de tanteo o retracto (plazo de caducidad).

Esta modificación desde el punto de vista práctico apremia a la administración a realizar las inspecciones de los inmuebles y preparar la compra en dicho plazo, ya que es cierto que en la práctica se demoraba en su toma de decisiones.

- B. Los **suelos reservados para vivienda protegida** (art. 173 DL 1/2010, de 3 de agosto, Ley de Urbanismo).
- C. Las **viviendas arrendadas** cuando se transmitan conforme a la LAU 94 la totalidad de entidades que forman parte del mismo edificio (art. 173 DL 1/2010, de 3 de agosto, Ley de Urbanismo).

Recordar que, según la LAU 94, cuando lo que se transmiten son todas las entidades titularidad de una única persona de un inmueble, ya sea titular de todas las entidades o como ha venido confirmando la jurisprudencia de más de dos, los arrendatarios carecen de derechos de tanteo y retracto, por lo que según este derecho de nueva creación estos derechos se los atribuye la Generalitat.

Este derecho plantea, según está regulado en el DL 1/2010, de 3 de agosto, Ley de Urbanismo, un problema de interpretación ya que parece deducirse que la administración solo estaría obligada a adquirir los inmuebles arrendados, dejando las libres fuera de este derecho, por lo que no parece claro si el vendedor debería de quedarse con el resto o el hipotético comprador formalizar una compra conjunta con la Generalitat, lo que en la práctica haría inviable cualquier operación en la que no se transmitiera un inmueble arrendado en su totalidad.

A este respecto parece que el propio art. 25.7 de la LAU 94 aporta algo de claridad al establecer que *la legislación sobre vivienda podrá establecer el derecho de tanteo y retracto, **respecto a la totalidad del inmueble**, en favor del órgano que designe la Administración competente en materia de vivienda.*

Destacar que al contrario de derechos de tanteo y retracto este se ejercitará conforme a los establecido en la LAU 94: comunicación de la venta con una antelación de 30 días naturales, vigencia de la comunicación de 180 días y obligación de comunicar en todo caso la compraventa al arrendatario conforme al art 25.8 de la citada ley ¿Deberá también comunicarse a la administración la venta una vez realizada?, entiendo que sí, ya que desde esta comunicación es cuando nace el hipotético derecho de retracto si se han incumplido las condiciones de venta o la comunicación previa.

Respecto del ejercicio de estos derechos de tanteo y retracto no ha habido ninguna modificación especial, más allá de la inclusión del trámite previsto en la LAU 94 respecto de los derechos de tanteo y retracto establecidos respecto a la transmisión de la totalidad de viviendas arrendadas de un edificio. Como hasta ahora, una vez **comunicada la venta** a la administración con las condiciones de la misma (objeto, partes intervinientes, precio), esta dispone de un **plazo de 2 meses** para comunicar su decisión al respecto. Si bien respecto de ejecución hipotecaria o mediante compensación o pago de deuda con garantía hipotecaria regulado en DL 1/2015 se establece un plazo de 3 meses para que la administración materialice la compra, en el procedimiento general no se establece este límite tan necesario, por lo que habrá que ver si en la práctica se aplica subsidiariamente a todos los tanteos.

Comunicada la venta a la administración, esta comunicación tiene una **vigencia de 6 meses**, plazo en el que ha de formalizarse la transmisión del inmueble, tras el cual debe comunicarse nuevamente la intención de venta, aunque las condiciones sean las mismas.

Destacar respecto de la transmisión de un inmueble cuando son varias administraciones que ostentan un derecho de tanteo sobre el mismo, basta la comunicación a cualquiera de ellas indistintamente, **estando obligada la administración receptora a dar traslado al resto de administraciones** competentes.

Respecto al **ejercicio de retracto** este podrá tener lugar en el **plazo de 3 meses** desde la inscripción de la compra en el **Registro de la Propiedad**, o en el momento que la **administración tenga conocimiento** de la venta. En este último supuesto se puede considerar que la administración tiene conocimiento en el momento que se liquiden los correspondientes impuestos autonómicos, o en el caso de los ayuntamientos cuando se liquide la plusvalía, hechos que los notarios a comunican a dichas administraciones en el momento del otorgamiento de la escritura de compraventa.

Sin perjuicio de los anteriores derechos sistematizados, no se debe olvidar que pueden existir otros en función del régimen de protección cultural o patrimonial que pueda afectar a algunos inmuebles.