

Barcelona, X de febrero 2020

Alerta Informativa

Departament Immobiliari

PANORAMA ACTUAL DELS DRETS DE TANTEIG I RETRACTE A CATALUNYA I BARCELONA

Si el règim de drets d'adquisició preferent atribuïts a l'administració en els casos transmissió de béns immobles a Catalunya presentava una atomització que es tradueix en un sentiment general de temor al fet que l'administració “*entri al retracte*” en cas de venda, l'aprovació, i posterior convalidació, del **Decret llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per a millorar l'accés a l'habitatge**, no ha fet sinó augmentar aquest sentiment. Per això, a l'hora de tractar aquest tema no pretenc realitzar una anàlisi jurídica d'aquests drets a favor de l'administració sinó simplement ajudar a la seva identificació i compliment per a superar aquesta sensació d'inseguretat que existeix entre els operadors immobiliaris a l'hora de transmetre un immoble.

Gran part d'aquests drets de tanteig i retracte s'han vingut constituint a “*cop de conveniència política*” en diferents normes per a tractar de donar una solució al problema de l'habitatge, per la qual cosa aquest nou Decret llei incideix sobre diverses normes que dificulta una anàlisi sistemàtica dels supòsits d'aquests drets.

D'altra banda, no s'ha d'oblidar que en qualsevol moment qualsevol administració pot constituir un patrimoni públic de sòl i d'habitatge podent aprovar projectes de delimitació d'àrees per a adquirir béns i drets amb la finalitat d'integrar-los en aquest patrimoni (àrees de tanteig i retracte). Referent a això el passat 14 de desembre de 2018 la Subcomissió d'Urbanisme de l'Ajuntament de Barcelona va aprovar una modificació del PGM a l'efecte de declarar tot el municipi de **Barcelona com una única àrea de tanteig i retracte**.

A més, el paràgraf segon de la Disposició Addicional Setzena de la Llei d'Urbanisme de Catalunya; atribueix a l'Ajuntament de Barcelona, sobre la base de la Carta Municipal de Barcelona, les competències urbanístiques reconegudes en ella, així com els drets de tanteig i retracte atribuïts a la Generalitat respecte dels immobles que després es dirà.

Sobre la base de l'exposat **l'AJUNTAMENT DE BARCELONA** actualment disposa dels següents drets de tanteig i retracte:

Per **atribució de competències** de la disposició addicional setzena de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (aquests casos s'analitzen quan es tractin respecte de la Generalitat):

- A. Habitatges adquirits en un procés **d'execució hipotecària** o mitjançant compensació o pagament de deute amb garantia hipotecària (art. 2 DL 1/2015 de 24 de març, de mesures extraordinàries).
- B. Els **sòls reservats per a habitatge protegit**, encara que aquest supòsit queda subsumit en el supòsit de tota classe de sòls (art. 173 DL 1/2010, de 3 d'agost, Llei d'Urbanisme).
- C. Els **habitatges arrendats** quan es transmetin conforme a la LAU 4 la totalitat d'entitats que formen part del mateix edifici (art. 173 DL 1/2010, de 3 d'agost, Llei d'Urbanisme).

Per la configuració de Barcelona com una única àrea de tanteig i retracte pel PGM (amb una vigència de 6 anys des de la seva aprovació, encara que cap la seva pròrroga per altres 6):

- A. **Edificis plurifamiliars** utilitzats principalment com a habitatge.
- B. **Terrenys sense** edificar en qualsevol classe de sòl. S'exclouen les parcel·les de resultat dels projectes de reparcel·lació aprovats definitivament durant un termini de 5 anys des de la seva inscripció en el Registre de la Propietat
- C. Els **terrenys amb edificacions ruïnoses** o totalment desocupades.
- D. Els habitatges buits subjectes a l'impost **d'habitatges buits** (Llei 14/2015), i el concepte de la qual es defineix en la llei 18/2007, de 28 de desembre del dret a l'habitatge.

Entrarien dins d'aquest supòsit aquelles transmissions d'habitatges buits sense causa justificada durant més de dos anys, i cosa que és més important, **els edificis inacabats amb destinació final a habitatge, amb més del 80% de les obres de construcció executades**, després que hagin transcorregut més de dos anys des de la conclusió del termini màxim per a acabar-los, ja que aquests edificis són assimilats a habitatges buits quan es troba en una situació d'utilització anòmla.

Respecte de la **GENERALITAT** avui dia els drets de tanteig i retracte constituïts al seu favor són:

- A. Habitatges adquirits en un procés **d'execució hipotecària** o mitjançant compensació o pagament de deute amb garantia hipotecària (art. 2 DL 1/2015 de 24 de març).

Sent plenament conegut aquest dret i estant plenament interioritzat i sistematitzat els tràmits per al seu emplenament pels operadors immobiliaris (principalment entitats bancàries, servicers i vehicles d'inversió) s'han de destacar tres modificacions introduïdes que no han de passar desapercebudes:

1. La primera és que **s'elimina la referència** al fet que els immobles estiguin situats en àrees de **demanda residencial forta i acreditada**, per la qual cosa aquest dret aplica ja no de manera general per la naturalesa de l'immoble i no la seva ubicació.
2. La segona és que s'estén a la **primera i posteriors transmissions dels habitatges** durant la vigència d'aquest Decret llei. Aquesta inclusió té com a fi que aquests habitatges siguin oferts a destinataris

Des del punt de vista pràctic l'observança d'aquest dret s'estén no ja a les entitats bancàries, sinó a la resta d'operadors immobiliaris que adquireixin aquests immobles (inversors i fons) que adquireixen immobles d'entitats bancàries en bloc per a vendre'ls individualment.

3. La tercera és que si **l'administració mostra del seu interès en un immoble ha d'agilitar els tràmits** per a la seva adquisició, la qual s'ha de dur a terme en tot cas en el termini màxim de tres mesos des de la notificació d'exercici del dret de tanteig o retracte (termini de caducitat).

Aquesta modificació des del punt de vista pràctic constreny a l'administració a realitzar les inspeccions dels immobles i preparar la compra en aquest termini, ja que és cert que en la pràctica es demorava en la seva presa de decisions.

- B. Els **sòls reservats per a habitatge protegit** (art. 173 DL 1/2010, de 3 d'agost, Llei d'Urbanisme).
- C. Els **habitatges arrendats** quan es transmetin conforme a la LAU 94 la totalitat d'entitats que formen part del mateix edifici (art. 173 DL 1/2010, de 3 d'agost, Llei d'Urbanisme).

Recordar que, segons la LAU 94, quan el que es transmeten són totes les entitats titularitat d'una única persona d'un immoble, ja sigui titular de totes les entitats o com ha vingut confirmant la jurisprudència de més de dues, els arrendataris manquen de drets de tanteig i retracte, per la qual cosa segons aquest dret de nova creació aquests drets els hi atribueix la Generalitat.

Aquest dret planteja, segons està regulat en el DL 1/2010, de 3 d'agost, Llei d'Urbanisme, un problema d'interpretació ja que sembla deduir-se que l'administració només estaria obligada a adquirir els immobles arrendats, deixant les lliures fora d'aquest dret, per la qual cosa no sembla clar si el venedor hauria de quedar-se amb la resta o l'hipotètic comprador formalitzar una compra conjunta amb la Generalitat, la qual cosa en la pràctica faria inviable qualsevol operació en la qual no es transmetés un immoble arrendat íntegrament.

Referent a això sembla que el propi art. 25.7 de la LAU 94 aporta una mica de claredat en establir que *la legislació sobre habitatge podrà establir el dret de tanteig i retracte, **respecte a la totalitat de l'immoble**, en favor de l'òrgan que designi l'Administració competent en matèria d'habitatge.*

Destacar que al contrari de drets de tanteig i retracte aquest s'exercitarà conforme als establert en la LAU 94: comunicació de la venda amb una antelació de 30 dies naturals, vigència de la comunicació de 180 dies i obligació de comunicar en tot cas la compravenda a l'arrendatari conforme al art 25.8 de la citada llei Deurà també comunicar-se a l'administració la venda una vegada realitzada?, entenc que sí, ja que des d'aquesta comunicació és quan neix l'hipotètic dret de retracte si s'han incomplert les condicions de venda o la comunicació prèvia.

Respecte de l'exercici d'aquests drets de tanteig i retracte no hi ha hagut cap modificació especial, més enllà de la inclusió del tràmit previst en la LAU 94 respecte dels drets de tanteig i retracte establerts respecte a la transmissió de la totalitat d'habitatges arrendats d'un edifici.

Com fins ara, una vegada **comunicada la venda** a l'administració amb les condicions de la mateixa (objecte, partíxers intervinents, preu), aquesta disposa d'un **termini de 2 mesos** per a comunicar la seva decisió sobre aquest tema. Si bé respecte d'execució hipotecària o mitjançant compensació o pagament de deute amb garantia hipotecària regulat en DL 1/2015 s'estableix un termini de 3 mesos llaura que l'administració materialitzi la compra, en el procediment general no s'estableix aquest límit tan necessari, per la qual cosa caldrà veure si en la pràctica s'aplica subsidiàriament a tots els tantejos.

Comunicada la venda a l'administració, aquesta comunicació té una **vigència de 6 mesos**, termini en el qual ha de formalitzar-se la transmissió de l'immoble, després del qual ha de comunicar-se novament la intenció de venda, encara que les condicions siguin les acarones.

Destacar respecte de la transmissió d'un immoble quan són diverses administracions que ostenten un dret de tanteig sobre aquest, basta la comunicació a qualsevol d'elles indistintament, **estant obligada l'administració receptora a donar trasllat a la resta d'administracions** competents.

Respecte a **l'exercici de retracte** aquest podrà tenir lloc en el **termini de 3 mesos** des de la inscripció de la compra en el **Registre de la Propietat**, o en el moment que l'administració tingui coneixement de la venda. En aquest últim supòsit es pot considerar que l'administració té coneixement en el moment que es liquidin els corresponents impostos autonòmics, o en el cas dels ajuntaments quan es liquidi la plusvàlua, fets que els notaris a comuniquen a aquestes administracions en el moment de l'atorgament

de l'escriptura de compravenda.

Sense perjudici dels anteriors drets sistematitzats, no s'ha d'oblidar que poden existir uns altres en funció del règim de protecció cultural o patrimonial que pugui afectar alguns immobles.