

---

# URÍA MENÉNDEZ

Aprobación inicial de la declaración de la ciudad de Barcelona como área de tanteo y retracto

21 de junio de 2018

---

## Índice

---

1. Introducción.....	2
2. Objeto y alcance.....	2
3. Plazo de vigencia .....	4
4. Procedimiento para el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto .....	4
Abogados de contacto.....	6

---

# 1. Introducción

---

El pasado 18 de junio de 2018, la Comisión de Ecología, Urbanismo y Movilidad del Ayuntamiento de Barcelona aprobó inicialmente la *Modificación del plan general metropolitano para declarar la ciudad de Barcelona área de tanteo y retracto y definir los plazos de edificación* (“MPGM”).

La MPGM está sometida, para su efectiva entrada en vigor, a la aprobación provisional por parte del Consejo Municipal del Ayuntamiento de Barcelona y a la aprobación definitiva de la Subcomisión de Urbanismo del Municipio de Barcelona. El Ayuntamiento de Barcelona ha manifestado su intención de acelerar la tramitación de la MPGM y de alcanzar la aprobación definitiva en el tercer trimestre de 2018.

La MPGM se encontrará en exposición pública, con la posibilidad de presentar alegaciones, hasta el 20 de julio de 2018, salvo que se otorgue ampliación.

## 2. Objeto y alcance

---

La MPGM somete a derecho de tanteo y retracto en favor del Ayuntamiento de Barcelona las transmisiones de determinadas clases de inmuebles tanto de forma directa como mediante la transmisión de acciones o participaciones de sociedades mercantiles cuyo objeto esté vinculado directa o indirectamente a la actividad inmobiliaria.

### 2.1. SOMETIMIENTO DIRECTO AL DERECHO DE TANTEO

Están directamente sometidos al derecho de tanteo y retracto los siguientes inmuebles:

- A. Edificios plurifamiliares enteros usados principalmente como vivienda.
- B. Terrenos sin edificar, ya sean solares o parcelas en cualquier tipo de suelo.
- C. Terrenos con edificaciones ruinosas o totalmente desocupadas.

- D. Viviendas vacías sometidas al impuesto sobre viviendas vacías regulado en la Ley 14/2015, de 21 de julio, del impuesto sobre las viviendas vacías, y de modificación de normas tributarias y de la Ley 3/2012.

## 2.2 SOMETIMIENTO A TRAVÉS DE PLANEAMIENTO DERIVADO

Mediante la aprobación de planes especiales urbanísticos y planes de mejora urbana, podrán someterse a este derecho de tanteo y retracto los siguientes inmuebles:

- A. Viviendas en áreas de rehabilitación y conservación, o dentro de las previsiones de un programa de rehabilitación, especialmente viviendas vacías y alquileres en régimen de prórroga forzosa.
- B. Fincas edificadas en áreas de rehabilitación y conservación o dentro de las previsiones de un programa de rehabilitación.
- C. Viviendas en construcción o ya construidas, siempre que (i) los transmitentes hubieran adquirido el inmueble de un promotor y (ii) la transmisión se proyecte o perfeccione antes del plazo de un año desde la terminación de las obras.

## 2.3 EXCLUSIÓN DEL DERECHO DE TANTEO

Quedan excluidos del derecho de tanteo y retracto regulado en la MPGM los siguientes inmuebles:

- A. Las viviendas o edificios provenientes de ejecuciones hipotecarias o de procedimientos de compensación o pago de deudas con garantía hipotecaria, que se regirán por su normativa específica.
- B. Las fincas que resulten de un proyecto de reparcelación aprobado definitivamente, durante los primeros cinco años desde la inscripción del proyecto de reparcelación en el Registro de la Propiedad.

## 3. Plazo de vigencia

---

El plazo de vigencia inicial del derecho de tanteo y retracto establecido por la MPGM es de seis años desde su entrada en vigor para los inmuebles relacionados en el apartado 2.1, y de seis años desde la entrada en vigor del planeamiento derivado en el caso del apartado 2.2.

Esta medida podrá prorrogarse una sola vez, por seis años adicionales, mediante acuerdo del Consejo Municipal.

## 4. Procedimiento para el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto

---

Con carácter general, la MPGM establece el derecho de tanteo y retracto en favor del Ayuntamiento de Barcelona. Sin embargo, mediante ordenanza, el Ayuntamiento podrá establecer que pueda ser ejercido, además, por entidades urbanísticas especiales (e.g. Incasòl) o en favor de terceros, como promotores sociales o entidades sin ánimo de lucro cuyo objeto sea el alojamiento de colectivos vulnerables que necesitan una tutela especial, así como en favor de personas físicas inscritas en el Registro de Solicitantes de Vivienda de Protección Oficial.

### 4.1 EJERCICIO DEL DERECHO DE TANTEO

El procedimiento para el ejercicio del derecho de tanteo establecido en la MPGM se inicia con la comunicación al Ayuntamiento de la intención de transmitir por parte del titular del inmueble afectado (o de las participaciones sociales o acciones en los términos expuestos en el apartado 2). Esta comunicación deberá indicar el precio, forma y plazos de pago proyectados, así como el resto de condiciones esenciales de la transmisión.

El plazo para ejercer este derecho es de un mes a contar desde el día siguiente a la presentación de la notificación ante el Ayuntamiento. La falta de respuesta equivaldrá a una renuncia al derecho de tanteo.

Una vez consumada la transmisión, deberá comunicarse al Ayuntamiento junto con una copia de la escritura pública o documento en que fuera formalizada.

Los efectos de la notificación —esto es, el transcurso del plazo, la renuncia al ejercicio del derecho de tanteo, entre otros— caducan a los cuatro meses si no se realiza la transmisión, por lo que deberá realizarse una nueva comunicación, o dará lugar al ejercicio del derecho de retracto por el Ayuntamiento.

#### **4.2 EJERCICIO DEL DERECHO DE RETRACTO**

El Ayuntamiento ostentará un derecho de retracto sobre las transmisiones objeto de la MPGM cuando (i) no se haya efectuado la comunicación, (ii) la comunicación efectuada carezca de los requisitos exigidos, (iii) el precio real de la transmisión sea inferior al comunicado o (iv) cuando se haya transmitido en condiciones menos onerosas.

El derecho de retracto podrá ser ejercitado por el Ayuntamiento en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente a la comunicación al Ayuntamiento de la transmisión consumada o desde que hubiera tenido conocimiento de ella.

## Abogados de contacto

---



**Noemi Blázquez Alonso**

*Counsel. Oficina de Barcelona*

+34 934 165 521

[noemi.blazquez@uria.com](mailto:noemi.blazquez@uria.com)



**Joaquín Hernández Tornil**

*Abogado. Oficina de Barcelona*

+34 934 165 521

[joaquin.hernandez@uria.com](mailto:joaquin.hernandez@uria.com)

BARCELONA  
BILBAO  
LISBOA  
MADRID  
PORTO  
VALENCIA  
BRUXELLES  
FRANKFURT  
LONDON  
NEW YORK  
BOGOTÁ  
BUENOS AIRES  
CIUDAD DE MÉXICO  
LIMA  
SANTIAGO DE CHILE  
SÃO PAULO  
BEIJING

[www.uria.com](http://www.uria.com)

La información contenida en esta publicación es de carácter general y no constituye asesoramiento jurídico  
This newsletter provides general information and does not constitute legal advice