

**Assumpte: Informe jurídic sobre l'esmena a incorporar d'ofici per un reajustament aritmètic en l'article 23 del projecte normatiu de l'ordenança reguladora de la subjecció d'immobles destinats a habitatge als drets de tanteig i retracte en desenvolupament de la Modificació del Pla general metropolità per a la declaració d'àrea de tanteig i retracte a la ciutat de Barcelona i definició dels terminis d'edificació, al terme municipal de Barcelona.**

### **ANTECEDENTS I JUSTIFICACIÓ DE LA NECESSITAT D'ESMENA.-**

Que el text de l'Ordenança constant en el projecte normatiu aprovat per la Comissió de Govern Municipal en data 2 de març de 2023 preveu, en el seu article 23, pel que fa a la possibilitat de l'exercici del tanteig a favor de les ocupants legals de l'immoble, i com a requisit per poder ser-ne beneficiàries, que les persones ocupants legals dels habitatges de la finca interessades en l'adquisició representin un mínim del 70% dels habitatges de l'edifici, tant si es tracta d'exercir el dret sobre el 100% dels habitatges com si es tracta d'exercir el dret de forma conjunta amb l'Administració, amb el següent detall:

***"(...) Article 23. Reconeixement de la condició de persona beneficiària dels drets d'adquisició preferent a les persones ocupants legals***

*1. En el cas d'interès acreditat en l'adquisició de les persones ocupants legals, si l'Ajuntament de Barcelona no té interès en l'adquisició íntegra de l'edifici, i així ho considera a la vista de la petició formulada i la seva viabilitat i no hi ha tampoc interès al respecte de les entitats de l'article 22.1.a), podrà reconèixer a les ocupants legals la condició de beneficiàries per a l'adquisició del 100% de la propietat de l'edifici, o bé oferir-los, si així s'escau, la possibilitat de concertar una adquisició conjunta amb l'Administració que es regula en l'article 25.*

*2. Per poder ser beneficiàries dels drets d'adquisició preferent caldrà, a més, que les persones ocupants legals dels habitatges de la finca interessades en l'adquisició:*

*a) Representin un mínim del 70% dels habitatges de l'edifici*

*b) Compleixin les condicions d'accés al Registre de Sol·licitants d'Habitatges de Protecció Oficial, així com qualsevol altra que es pugui determinar per decret de la Comissió de Govern.*

*3. Amb caràcter previ a la comunicació de l'article 10 a l'Ajuntament, la propietat de l'edifici ha d'haver informat a les persones ocupants legals que es procedirà a l'oferiment del tanteig i de la possibilitat d'esdevenir beneficiàries del dret d'adquisició preferent, i aquestes hauran de respondre a la propietat i manifestar i peticionar formalment davant l'Ajuntament, abans o en el mateix moment de l'oferiment del tanteig per la propietat, el seu interès en l'adquisició de l'edifici si aconsegueixen reunir la representació del 70% dels habitatges, acreditant també la seva solvència econòmica per fer front a l'operació.*

*4. Així mateix, la propietat ha de declarar responsablement en el seu oferiment del tanteig, sobre l'existència o no d'interès de les ocupants legals en esdevenir beneficiàries dels drets d'adquisició preferent."*

En el cas de l'adquisició conjunta, cal tenir en compte i posar aquest precepte en relació a l'article 25.1 del mateix text del projecte normatiu de referència que preveu expressament que l'adquisició municipal, limitada a una part de l'edifici, no podrà ser inferior a un terç del propi edifici:

***"(...) Article 25. Exercici conjunt de l'Administració amb la persona beneficiària del dret de tanteig***

*1. El bé immoble també es pot adquirir en exercici dels drets de tanteig i retracte conjuntament per qualsevol de les persones beneficiàries i l'Ajuntament de Barcelona, d'acord amb l'article 174.1 del Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya, que preveu i admet expressament la possibilitat que l'exercici del tanteig pugui donar lloc a l'adquisició del bé conjuntament amb una altra persona beneficiària, la qual cosa, i de conformitat amb l'article 5.5 d'aquesta ordenança, suposa limitar l'adquisició municipal a una part de l'edifici, que no podrà ser inferior a un terç de l'immoble.(...)"*

Per tant, si cal garantir la propietat pública d'un mínim d'un terç de l'edifici, pel cas de l'adquisició conjunta amb les persones ocupants legals de l'immoble es donaria el cas que amb el 70% de representació veïnal dels habitatges de l'edifici, el percentatge global de representació dels habitatges superaria el 100, concretament arribaríem al 103,33, la qual cosa és aritmèticament errònia.

En conseqüència, detectada aquesta disfunció en la suma dels percentatges s'imposa la necessitat d'introduir un reajust aritmètic que la superi, evitant la contradicció, i doti de coherència i precisió numèrica al text de l'Ordenança.

**PROPOSTA D'ESMENA PLANTEJADA.-**

En aquest marc, des de l'IMHAB com a òrgan gestor de l'expedient, es considera més oportú i justificat per als interessos públics mantenir el mínim de propietat pública previst en el text del projecte normatiu, d'un terç, equivalent al 33'33%, i no reduir-lo, i alterar a la baixa, en 10 punts, el percentatge exigít per a promoure l'adquisició de l'immoble per part de les ocupants legals, passant del 70% al 60%, la qual cosa també afavoreix o facilita més la iniciativa veïnal pel cas d'exercici dels drets en benefici de terceres persones.

Amb aquest reajust aritmètic, el text de l'article 23 de la futura Ordenança queda redactat en els següents termes:

*(...) 2. Per poder ser beneficiàries dels drets d'adquisició preferent caldrà, a més, que les persones ocupants legals dels habitatges de la finca interessades en l'adquisició:*

*a) Representin un mínim del **60%** dels habitatges de l'edifici*



*b) Compleixin les condicions d'accés al Registre de Sol·licitants d'Habitatges de Protecció Oficial, així com qualsevol altra que es pugui determinar per decret de la Comissió de Govern.*

*3. Amb caràcter previ a la comunicació de l'article 10 a l'Ajuntament, la propietat de l'edifici ha d'haver informat a les persones ocupants legals que es procedirà a l'ofertament del tanteig i de la possibilitat d'esdevenir beneficiàries del dret d'adquisició preferent, i aquestes hauran de respondre a la propietat i manifestar i peticionar formalment davant l'Ajuntament, abans o en el mateix moment de l'ofertament del tanteig per la propietat, el seu interès en l'adquisició de l'edifici si aconseguen reunir la representació del 60% dels habitatges, acreditant també la seva solvència econòmica per fer front a l'operació.(...)"*

Pel que s'ha exposat, s'informa favorablement la introducció d'ofici d'una esmena consistent en un reajust aritmètic, degudament justificat, davant la disfunció apreciada entre els articles 23 i 25 del text del projecte normatiu i, doncs, la consegüent aprovació inicial de l'ordenança reguladora de la subjecció d'immobles destinats a habitatge als drets de tanteig i retracte amb el nou tenor del text en el seu article 23, abans transcrit.

Isidre Costa  
Ribera -  
DNI  
(SIG)  
Firmado digitalmente por  
Isidre Costa  
Ribera - DNI  
Fecha: 2023.04.04  
08:54:02 +02'00'

Isidre Costa Ribera  
Director Serveis Jurídics, Contractació i  
Patrimoni

Maria Dolors  
Melero Guirao  
DNI  
(AUT)  
Firmado digitalmente  
por Maria Dolors  
Melero Guirao  
Fecha: 2023.04.03  
19:31:40 +02'00'

Dolors Melero Guirao  
Secretària delegada